Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de Cantabria

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 3 de junio de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-179-X
NIPO (Papel): 007-16-178-4
NIPO (ePUB): 007-16-180-2
ISBN: 978-84-340-2354-3
Depósito Legal: M-37522-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria 8

§ 3. Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones 36

§ 4. Orden ORB/7/2010, de 10 de mayo, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Demandantes de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria 60

§ 5. Orden ORB/2/2013, de 19 de febrero, por la que se crea el Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria 67

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN: PLANES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

§ 6. Decreto 21/2023, de 23 de marzo, por el que se crea el Programa de movilización de vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Cantabria 70

§ 7. Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria 83

§ 8. Decreto 65/2014, de 30 de octubre por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el período 2014-2016 124

§ 9. Decreto 4/2019, de 7 de febrero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021 140

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 10. Ley 5/1993, de 6 de mayo, de Presupuestos Generales de la Diputación Regional de Cantabria para 1993. [Inclusión parcial] 237

NORMATIVA TÉCNICA

§ 11. Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria 241

§ 12. Orden OBR/4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las Ordenanzas generales de diseño y calidad para las viviendas protegidas de Cantabria 250

§ 13. Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio 300

§ 14. Decreto 2/2014, de 9 de enero, por el que se regula el Libro del Edificio de la Comunidad Autónoma de Cantabria 306

§ 15. Orden INN/16/2013, de 27 de mayo, por la que se regula el registro de certificaciones de eficiencia energética de los edificios de la Comunidad Autónoma de Cantabria 312

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 16. Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] 317

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 17. Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad. [Inclusión parcial] 342

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 18. Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria 358

NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 19. Decreto 36/2021, de 8 de abril, por el que se autoriza el cambio de denominación, la modificación del objeto y los estatutos sociales de la Sociedad Pública Regional Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S. L., Medio Propio (GESVICAN, S.L., M.P.), y se refunde su contenido en un solo texto 437

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria. 8

Preámbulo 8
CAPÍTULO I. Régimen jurídico de la vivienda protegida 12
CAPÍTULO II. La calificación de las viviendas protegidas 15
CAPÍTULO III. Promoción de las viviendas protegidas 17
CAPÍTULO IV. Acceso a las viviendas protegidas 18
CAPÍTULO V. Programación en materia de vivienda 20
CAPÍTULO VI. Viviendas protegidas propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria 21
CAPÍTULO VII. Inspección y régimen sancionador en materia de vivienda protegida 22
Sección 1.ª Inspección en materia de vivienda protegida 22
Sección 2.ª Régimen sancionador 24
Sección 3.ª Infracciones y sanciones en materia de vivienda protegida 25
CAPÍTULO VIII. Emergencia habitacional 27
Disposiciones adicionales 29
Disposiciones transitorias 33
Disposiciones derogatorias 35
Disposiciones finales 35

§ 3. Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones. 36

Preámbulo 36
TÍTULO I. Disposiciones generales 38
TÍTULO II. Las viviendas de protección pública de régimen autonómico 41
CAPÍTULO I. Condiciones personales y económicas 41
CAPÍTULO II. Precio y demás requisitos objetivos 43
CAPÍTULO III. Gestión y tramitación 45
Sección 1. Calificación provisional 45
Sección 2. Tramitación 46
Sección 3. Ejecución de las obras 48
Sección 4. Calificación definitiva 49
TÍTULO III. Régimen legal de las viviendas de protección pública en régimen autonómico 51
CAPÍTULO I. Normas generales 51
CAPÍTULO II. Subvenciones 55
CAPÍTULO III. Arrendamiento 56
CAPÍTULO IV. Extinción y descalificación 57
Disposiciones adicionales 57
Disposiciones transitorias 59
Disposiciones finales 59

§ 4. Orden ORB/7/2010, de 10 de mayo, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Demandantes de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria 60

Preámbulo 60

Artículos . . . 61
Disposiciones adicionales . . . 63
Disposiciones transitorias . . . 64
Disposiciones derogatorias . . . 64
Disposiciones finales . . . 64
ANEXO . . . 65

§ 5. Orden ORB/2/2013, de 19 de febrero, por la que se crea el Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria . . . 67

Preámbulo . . . 67
Artículos . . . 67
Disposiciones finales . . . 69

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN: PLANES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

§ 6. Decreto 21/2023, de 23 de marzo, por el que se crea el Programa de movilización de vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Cantabria . . . 70

Preámbulo . . . 70
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 71
CAPÍTULO II. Requisitos, procedimiento de incorporación al programa y devolución de la vivienda . . . 72
CAPÍTULO III. Arrendamiento. . . . 77
CAPÍTULO IV. Adjudicación de las viviendas . . . 78
CAPÍTULO V. Cesión y protección de datos . . . 80
Disposiciones adicionales . . . 81
Disposiciones derogatorias . . . 81
Disposiciones finales . . . 82

§ 7. Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria . . . 83

Preámbulo . . . 83
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 87
TÍTULO I. Medidas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento . . . 101
TÍTULO II. Medidas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción y a viviendas usadas . . . 104
CAPÍTULO I. Viviendas de nueva construcción en propiedad . . . 104
CAPÍTULO II. Viviendas usadas en propiedad . . . 107
TÍTULO III. Medidas para impulsar la oferta de viviendas en arrendamiento . . . 108
CAPÍTULO I. Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar . . . 109
CAPÍTULO II. Medidas para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado . . . 111
TÍTULO IV. Medidas para fomentar la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en propiedad . . . 112
TÍTULO V. Medidas para impulsar la rehabilitación y la renovación urbana . . . 114
CAPÍTULO I. Ámbito y condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana . . . 114
CAPÍTULO II. Áreas de rehabilitación integral, centros históricos y áreas de renovación urbana . . . 115
CAPÍTULO III. Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas . . . 116
TÍTULO VI. Programa de vivienda para jóvenes . . . 117
TÍTULO VII. Programa de mejora de la calidad, innovación y la sostenibilidad de la edificación . . . 118
Disposiciones adicionales . . . 119
Disposiciones transitorias . . . 120
Disposiciones derogatorias . . . 122
Disposiciones finales . . . 122

§ 8. Decreto 65/2014, de 30 de octubre por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el período 2014-2016 . . . 124

Preámbulo . . . 124
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 125
CAPÍTULO II. Procedimientos de calificación provisional y de calificación definitiva . . . 129
CAPÍTULO III. Procedimiento de concesión y justificación de la subvención . . . 131
CAPÍTULO IV. Arrendamiento de las viviendas . . . 132

Disposiciones transitorias . . . 133
Disposiciones finales . . . 133
Anexo . . . 134

§ 9. Decreto 4/2019, de 7 de febrero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021 . . . 140

Preámbulo . . . 140
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 145
TÍTULO II. Programas de ayudas al alquiler de viviendas . . . 159
CAPÍTULO 1. Programa de ayudas al pago del alquiler . . . 159
CAPÍTULO 2. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables . . . 166
CAPÍTULO 3. Programa de ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento . . . 172
TÍTULO III. Programa de ayudas para la fijación de la población joven en el ámbito rural . . . 179
CAPÍTULO 1. Programa de ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes . . . 179
TÍTULO IV. Programas de fomento de la promoción de viviendas . . . 184
CAPÍTULO 1. Fomento del parque de vivienda en alquiler . . . 184
CAPÍTULO 2. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad . . . 192
TÍTULO V. Programas de fomento de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana y rural . . . 196
CAPÍTULO 1. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas . . . 196
CAPÍTULO 2. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas . . . 201
CAPÍTULO 3. Disposiciones comunes a los programas de fomento de la rehabilitación . . . 205
CAPÍTULO 4. Programa de fomento a la elaboración del informe de evaluación del edificio . . . 220
CAPÍTULO 5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural . . . 222
Disposiciones adicionales . . . 235
Disposiciones transitorias . . . 235
Disposiciones derogatorias . . . 235
Disposiciones finales . . . 236
(Anexos publicados en el BOC n.º EXT 2, de 15 de febrero de 2018) . . . 236

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 10. Ley 5/1993, de 6 de mayo, de Presupuestos Generales de la Diputación Regional de Cantabria para 1993. [Inclusión parcial] . . . 237

[. . .]

TÍTULO V. De las fianzas de arrendamiento y otros contratos . . . 237
CAPITULO ÚNICO. De la constitución de las fianzas correspondientes a inmuebles sitos y suministros o servicios complementarios prestados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria . . . 237

[. . .]

NORMATIVA TÉCNICA

§ 11. Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria . . . 241

Preámbulo . . . 241
Artículos . . . 244
Disposiciones adicionales . . . 245
Disposiciones transitorias . . . 246
Disposiciones derogatorias . . . 246
Disposiciones finales . . . 246
ANEXO I . . . 246
ANEXO II . . . 248

§ 12. Orden OBR/4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las Ordenanzas generales de diseño y calidad para las viviendas protegidas de Cantabria . . . 250

Preámbulo . . . 250
Artículos . . . 251
Disposiciones finales . . . 251
ANEXO I. Ordenanzas generales de viviendas protegidas . . . 251
ANEXO II. Ordenanzas técnicas de diseño de viviendas protegidas . . . 269
ANEXO III. Ordenanzas técnicas de calidad de viviendas protegidas . . . 280

§ 13. Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio . . . 300

Preámbulo . . . 300
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 301
CAPÍTULO II. El Informe de Evaluación del Edificio . . . 302
CAPÍTULO III. El Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios . . . 303
Disposiciones transitorias . . . 303
Disposiciones derogatorias . . . 304
Disposiciones finales . . . 304
ANEXO. Declaración responsable del Técnico redactor del Informe de Evaluación del Edificio, no visado . . . 305

§ 14. Decreto 2/2014, de 9 de enero, por el que se regula el Libro del Edificio de la Comunidad Autónoma de Cantabria . . . 306

Preámbulo . . . 306
Artículos . . . 307
Disposiciones transitorias . . . 311
Disposiciones finales . . . 311

§ 15. Orden INN/16/2013, de 27 de mayo, por la que se regula el registro de certificaciones de eficiencia energética de los edificios de la Comunidad Autónoma de Cantabria . . . 312

Preámbulo . . . 312
Artículos . . . 313
Disposiciones adicionales . . . 316
Disposiciones finales . . . 316

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 16. Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] . . . 317

Artículos . . . 317
Disposiciones adicionales . . . 317
Disposiciones derogatorias . . . 317
Disposiciones finales . . . 317

[. . .]

TÍTULO I. Disposiciones específicas aplicables a los tributos cedidos . . . 318
CAPÍTULO I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas . . . 318
CAPÍTULO II. Impuesto sobre el Patrimonio . . . 327
CAPÍTULO III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones . . . 328
CAPÍTULO IV. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados . . . 332
CAPÍTULO V. Juegos de suerte, envite o azar . . . 339
CAPÍTULO VI. Tasas sobre Apuestas y Combinaciones Aleatorias . . . 339
CAPÍTULO VII. Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte . . . 339
TÍTULO II. Disposiciones comunes para la aplicación de los tributos cedidos . . . 339
CAPÍTULO I. Normas de gestión . . . 339
CAPÍTULO II. Tasación pericial contradictoria . . . 340

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 17. Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad. [Inclusión parcial] . . . 342

Preámbulo . . . 342
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 347
TÍTULO I. Garantía de derechos . . . 350
TÍTULO II. Medidas de garantía de los derechos de las personas con discapacidad . . . 351

[. . .]

CAPÍTULO VII. Medidas fiscales . . . 351
TÍTULO III. Accesibilidad universal y vida independiente . . . 352
CAPÍTULO I. Accesibilidad universal . . . 352
CAPÍTULO II. Condiciones de accesibilidad . . . 352

[. . .]

TÍTULO V. Planificación, formación, investigación y participación . . . 354
TÍTULO VI. Del régimen sancionador . . . 355
Disposiciones adicionales . . . 356
Disposiciones derogatorias . . . 357
Disposiciones finales . . . 357

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 18. Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria . . . 358

Preámbulo . . . 358
TÍTULO I. De la Sociedad Cooperativa. Normas comunes . . . 365
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 365
CAPÍTULO II. De la constitución de la Sociedad Cooperativa . . . 367
CAPÍTULO III. De los socios . . . 370
CAPÍTULO IV. De los órganos de la sociedad . . . 377
Sección I. De la asamblea general . . . 377
Sección II. Del Consejo Rector . . . 384
Sección III. De los órganos potestativos de la sociedad . . . 389
Sección IV. Del letrado asesor . . . 391
CAPÍTULO V. Del régimen económico . . . 391
Sección I. De las aportaciones sociales . . . 391
Sección II. Del ejercicio económico . . . 396
Sección III. De los Fondos Sociales Obligatorios . . . 398
CAPÍTULO VI. De la documentación social, contabilidad y auditoría . . . 399
CAPÍTULO VII. De la modificación de los estatutos sociales, fusión, escisión y transformación . . . 400
Sección I. De la modificación de estatutos sociales . . . 400
Sección II. De la fusión . . . 401
Sección III. De la escisión . . . 404
Sección IV. De la transformación . . . 404
CAPÍTULO VIII. De la disolución y liquidación . . . 405
Sección I. De la disolución . . . 405
Sección II. De la liquidación . . . 406
TITULO II. De la tipología de las cooperativas y otras formas de cooperación . . . 409
CAPÍTULO I. De la clasificación . . . 409
CAPÍTULO II. De las sociedades cooperativas de primer grado . . . 410
Sección I. De las cooperativas de trabajo . . . 410
Sección II. De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y ganado . . . 413
Sección III. De las cooperativas de enseñanza . . . 416
Sección IV. De las cooperativas de viviendas . . . 416
Sección V. De las cooperativas de crédito y de seguros . . . 418
Sección VI. De las cooperativas de consumidores y usuarios . . . 418
Sección VII. De las cooperativas agrarias . . . 418
Sección VIII. De las cooperativas de transportistas . . . 420

Sección IX. De las cooperativas de industriales o de profesionales . . . 420
Sección X. De las cooperativas marítimas . . . 420
Sección XI. De las cooperativas de iniciativa social y de integración social . . . 420
Sección XII. De las cooperativas integrales . . . 421
Sección XIII. De las cooperativas mixtas . . . 422
Sección XIV. De las cooperativas de impulso empresarial . . . 422
CAPÍTULO III. De las cooperativas de segundo o ulterior grado, grupo cooperativo y otras formas de colaboración económica . . . 423
Sección I. De las cooperativas de segundo o ulterior grado . . . 423
Sección II. Del grupo cooperativo . . . 424
Sección III. De otras modalidades de colaboración económica . . . 424
TÍTULO III. De las cooperativas y la administración . . . 425
CAPÍTULO I. Del fomento del cooperativismo . . . 425
CAPÍTULO II. Del registro de sociedades cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria . . . 426
CAPÍTULO III. Consejo Cántabro de la Economía Social . . . 428
CAPÍTULO IV. De la función inspectora . . . 429
TÍTULO IV. Del asociacionismo cooperativo . . . 431
Disposiciones adicionales . . . 433
Disposiciones transitorias . . . 434
Disposiciones derogatorias . . . 435
Disposiciones finales . . . 435

NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 19. Decreto 36/2021, de 8 de abril, por el que se autoriza el cambio de denominación, la modificación del objeto y los estatutos sociales de la Sociedad Pública Regional Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S. L., Medio Propio (GESVICAN, S.L., M.P.), y se refunde su contenido en un solo texto. . . . 437

Preámbulo . . . 437
Artículos . . . 438
Disposiciones finales . . . 439
ANEXO. Estatutos de la Compañía Mercantil «Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S.L., Medio Propio» . . . 440
CAPÍTULO I. Denominación, Objeto, Domicilio y Duración . . . 440
CAPÍTULO II. Capital social, aportaciones sociales y regimen de las mismas . . . 442
CAPÍTULO III. Órganos sociales . . . 443
Junta general de socios . . . 443
Órganos de Administración . . . 445
Gerencia . . . 448
CAPÍTULO IV. Ejercicio social y cuantas anuales . . . 448
CAPÍTULO V. Disolución y liquidación de la sociedad . . . 449
CAPÍTULO VI. Disposiciones generales . . . 449

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 20 de enero de 2025

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida.

También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida.

Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.
2. Acción administrativa de fomento.
3. Normativa sobre arrendamientos.
4. Normativa técnica.
5. Normativa fiscal en materia de vivienda.
6. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.
7. Normativa sobre cooperativas
8. Sector público autonómico en materia de vivienda.

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS:

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria (BOC ext. nº 67 de 29 de diciembre de 2014 y BOE nº 23 de 27 de enero de 2015) ha sido modificada por la Ley de Cantabria 6/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOC extraordinario nº 99 de 30 de diciembre de 2015) y por la Ley de Cantabria 2/2017, de 24 de febrero, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOE Ext. nº 2 de 28 de febrero de 2017). Lo más destacado de esta modificación es la creación de un fondo de emergencia habitacional, como vehículo capaz de dar una respuesta eficaz a necesidades que planteen las situaciones de emergencia habitacional y garantizar la eficacia de las medidas adoptadas.

El 18 de enero de 2024 se publica en el Boletín Oficial de Cantabria publica la Resolución por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 11 de enero de 2024, relativo a la actualización del módulo básico autonómico que determina el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas, así como la procedencia de establecer una delimitación de ámbitos territoriales de precio máximo.

El 15 de enero de 2025 se publica en el Boletín Oficial de Cantabria publica la Resolución por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Gobierno de 9 de enero de 2025, por el que se actualiza el Módulo Básico Autonómico que determina el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas, así como la procedencia de establecer una nueva delimitación de ámbitos territoriales de precio máximo superior.

La determinación de los precios de las viviendas protegidas en la Comunidad de Cantabria se realiza conforme a los siguientes criterios:

Establecer el Módulo Básico Autonómico en mil dieciséis euros por metro cuadrado de superficie útil (1.016,00 €/m2 superficie útil).

Fijar tres nuevos ámbitos geográficos de precio máximo superior en la Comunidad Autónoma de Cantabria, que serán los siguientes:

AMBITO GEOGRÁFICO DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR “A”: Municipios de: Castro Urdiales, Comillas, Laredo, Torrelavega, Santander y Suances. Coeficiente de aplicación al ámbito territorial de precio máximo superior 1,17.

AMBITO GEOGRÁFICO DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR “B”: Municipios de: Val de San Vicente, San Vicente de la Barquera, Valdáliga, Ruiloba, Alfoz de Lloredo, Cabezón de la Sal, Reocín, Santillana del Mar, Corrales de Buelna, Cartes, Polanco, Piélagos, Miengo, Villaescusa, Santa Cruz de Bezana, Astillero, Camargo, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Entrabasaguas, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, Bareyo, Arnuero, Meruelo, Noja, Escalante, Argoños, Barcena de Cicero, Santoña, Colindres, Voto, Ampuero, Limpias, Liendo, Guriezo, Campoo de Enmedio y Reinosa. Coeficiente de aplicación al ámbito territorial de precio máximo superior 1,10.

AMBITO GEOGRÁFICO DE PRECIO MAXIMO SUPERIOR “C”: Resto de municipios de la Comunidad Autónoma de Cantabria no comprendidos en los ámbitos geográficos de precio máximo superior A y B. Coeficiente de aplicación al ámbito territorial de precio máximo superior 1,00.

El importe anual máximo de las rentas de las viviendas protegidas será el 5 por ciento del precio máximo de venta en la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento.

Los elementos como anejos, garajes o trasteros, tendrán un precio máximo por metro cuadrado de superficie útil del 60 por ciento del precio máximo de venta o renta que corresponda al metro cuadrado útil de vivienda.

Las modificaciones propuestas, tanto del Módulo Básico Autonómico, como de los coeficientes y ámbitos geográficos de precio máximo superior, afectan únicamente a las viviendas protegidas que obtengan calificación provisional a partir de la entrada en vigor del Acuerdo, que en ningún caso serán de aplicación a las viviendas protegidas calificadas provisionalmente con anterioridad que mantienen el precio máximo de venta e importe anual máximo de renta conforme a lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley de Vivienda Protegida de Cantabria y en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 11 de enero de 2024.

Asimismo, estas modificaciones, no afectan al precio de venta y renta de las viviendas calificadas antes de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda Protegida de Cantabria que continuara aplicándose lo establecido en la disposición adicional novena de la precitada ley.

CUADRO RESUMEN PARA LA DETERMINACION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE CANTABRIA			
	AMBITO GEOGRAFIO DE PRECIO SUPERIOR "A"	AMBITO GEOGRAFIO DE PRECIO SUPERIOR "B"	AMBITO GEOGRAFIO DE PRECIO SUPERIOR "C"
MUNICIPIOS	Castro Urdiales, Comillas, Laredo, Santander, Suances y Torrelavega,	Val de San Vicente, San Vicente de la Barquera, Valdáliga, Ruiloba, Alfoz de Lloredo, Cabezón de la Sal, Reocin, Santillana del Mar, Corrales de Buelna, Cartes, Polanco, Pielagos, Miengo, Villaescusa, Santa Cruz de Bezana, Astillero, Camargo, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Entrabasaguas, Ribamontan al Mar, Ribamontan al Monte, Bareyo, Arnuero, Meruelo, Noja, Escalante, Argoños, Barcena de Cicero, Santoña, Colindres, Voto, Ampuero, Limpias, Liendo, Guriezo, Campoo de Enmedio y Reinosa	Resto de municipios de Cantabria no englobados en el ámbito "A" o "B"
MÓDULO BASICO AUTONÓMICO	1.016,00 €/m²		
COEFICIENTE AUTONÓMICO	1,6		
COEFICIENTE DEL AMBITO GEOGRAFICO DE PRECIO SUPERIOR	1,17	1,10	1,00
MODULO RESULTANTE	**1.901,95 €/m² útil**	**1.788,16 €/m²**	**1.625,60 €/m² útil**

En otro orden de cosas, hay que señalar que, si bien el derecho de realojo y retorno se regula en las legislaciones urbanísticas, no hay que olvidar que el objeto de este es impedir que ningún afectado por la acción urbanística pueda ver entorpecido su legítimo derecho de acceder a una vivienda digna. Por este motivo, aunque que no se incorpore en este Código de la Vivienda de Cantabria, sí debemos hacer referencia en esta nota de autor a la Ley de Cantabria 3/2016, de 28 de octubre, de modificación de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, para la regulación del derecho de realojo y retorno en la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOC nº 213, de 7 de noviembre de 2016).

Esta Ley, en la línea que señala el legislador estatal en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, procede a extender la garantía del derecho a toda actuación de ejecución urbanística en la que se requiera el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, y se atribuye el mismo contenido material al deber de realojo, tanto si se actúa mediante expropiación forzosa, como a través de cualquier otro sistema de ejecución del planeamiento previsto en nuestra legislación autonómica.

La Ley 3/2016, de 28 de octubre, añade una nueva disposición adicional octava a la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en la que señala que todas las actuaciones de ejecución del planeamiento en el marco del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en las que se requiera el desalojo de los ocupantes legales de viviendas destinadas a residencia habitual, así como de los empresarios afectados que se encuentren explotando

locales comerciales o negocios, conllevarán el deber jurídico de garantizar el derecho de realojo y retorno, a ser posible, en la misma unidad de actuación, y si no en el ámbito más cercano, en los términos señalados en esa disposición adicional.

En otro orden de cosas, el apartado cuarto de la disposición transitoria primera Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria ha sufrido una modificación, por virtud de la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas (BOC de 30 de diciembre de 2018), en el sentido de permitir modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento, que impliquen cambio de la clasificación del suelo para destinarlo a viviendas o alojamientos colaborativos, sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro. A estos efectos se entiende por viviendas o alojamientos colaborativos, aquellos conjuntos residenciales que tengan una función sustitutoria del hogar familiar, promovidos o con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia, que combinan un conjunto de espacios de uso privativo destinados a alojamiento, con otros destinados a zonas comunitarias.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: despachos para asistencia social y atención médica y otros espacios destinados a terapias preventivas y de rehabilitación, servicio de limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, servicio de restauración, así como planes específicos de actividades sociales, culturales, deportivas y de ocio. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.

Acción administrativa de fomento:

Tras la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE nº 16, de 19/01/2022, el siguiente paso es la firma del correspondiente convenio de colaboración con cada Comunidad Autónoma para la ejecución de este. Con fecha 26 de julio de 2022, se firma el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Cantabria para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Su publicación se ha realizado mediante la Resolución de 2 de agosto de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio con la Comunidad Autónoma de Cantabria, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE nº 209, de 31 de agosto de 2022).

En el marco del Plan de Transformación, Recuperación y Resiliencia aprobado mediante el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social, hay que señalar:

- El Decreto 116/2022, de 9 de diciembre, por el que se regula la concesión de ayudas del programa de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrios y del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOC Nº240, 16 de diciembre de 2022). Posteriormente, los Decretos autonómicos 185/2023, de 1 de diciembre y el Decreto 116/2022, de 9 de diciembre y 46/2024, de 11 de julio (BOC EXTRAORDINARIO Nº28, de 11 de julio), han modificado el Decreto 116/2022.
- La Orden EPS/14/2022, de 3 de mayo, que aprueba las bases y la convocatoria de las ayudas de determinados programas en los ámbitos de la rehabilitación residencial dentro del marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOC nº89, de 10/05/2022). Esta norma ha sido modificada mediante Orden FOM/5/2023 de 22 de septiembre (BOC EXT nº61, de 25/09/2023).

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

Por virtud del Decreto 28/2020, de 2 de mayo, se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021, reguladas en el Decreto 4/2019, de 7 de febrero, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se Adoptan Medidas urgentes Complementarias en el Ámbito Social y Económico para hacer frente al COVID-19 (BOC nº 87 de 8/05/2020).

Normativa sobre arrendamientos:

La constitución de las fianzas exigidas a los arrendatarios y subarrendatarios de viviendas o locales de negocio se regulaba en Ley 5/1993, de 6 de mayo, de Presupuestos Generales de la Diputación Regional de Cantabria para 1993; sin embargo la Ley de Cantabria 9/2017, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOC Ext. nº 50, de 29 de diciembre de 2017) modifica toda esa regulación de tal manera que a partir de esta Ley la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria no será depositaria de las cantidades que en concepto de fianza se constituyan como consecuencia de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a viviendas o a usos distintos de viviendas.

Esta modificación se enmarca dentro de la línea de supresión de cargas administrativas y siguiendo la línea de otras comunidades, como el Principado de Asturias, la Comunidad Foral de Navarra o La Rioja. Se libera a los ciudadanos de la obligación de depositar estas cantidades en la Tesorería de la Comunidad Autónoma de Cantabria, al entender que forman parte de una relación privada entre particulares y que se había convertido desde los años noventa en un mecanismo atípico de obtención de liquidez para las administraciones.

Normativa sobre cooperativas:

Las cooperativas de viviendas se regulan en los artículos 113 y siguientes de la Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria.

Sector público autonómico en materia de vivienda:

El sector público cántabro en materia de vivienda está constituido por la empresa pública «Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, Sociedad Limitada».

La creación de la «Sociedad Gestión de Viviendas en Cantabria, S. L.» fue autorizada por Decreto 5/1993, de 4 de febrero.

Posteriormente, por virtud del Decreto 11/2000, de 8 de marzo (BOC nº 52 de 15 de marzo de 2000), se autoriza el cambio de denominación de la empresa «Gestión de Viviendas en Cantabria, S. L.» que pasa a denominarse «Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, Sociedad Limitada» y se autoriza la ampliación de su objeto social, mediante la modificación del art. 2 de sus estatutos sociales.

Por Decreto 121/2008, de 11 de diciembre, se autoriza la modificación de los Estatutos de la empresa pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, Sociedad Limitada (Gesvican) (BOC de 22 de diciembre de 2008)

Además, el Decreto 37/2014, de 23 de julio, autoriza una nueva modificación del objeto social de la sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S.L. (BOC nº 146 de 31 de julio de 2014), dando otra redacción al art. 2 de los estatutos sociales.

El Decreto 67/2016, de 13 de octubre, por el que se autoriza a la sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S.L. (GESVICAN) a modificar su objeto y sus Estatutos sociales (BOC nº 203, de 21 de octubre), dando una nueva redacción, entre otros, a los art. 2 y 3 de los estatutos sociales de la empresa.

Así, del artículo 2 que regula el objeto social debemos destacar la competencia que tiene la empresa pública para la gestión y explotación del parque público en alquiler y la realización de informes, estudios y asesoramiento en materia de emergencia habitacional.

Además, en materia de infraestructuras y vivienda se introduce la posibilidad de celebrar convenios con otras Administraciones Públicas, en especial para la promoción, rehabilitación y regeneración urbana.

Por su parte, el art. 3 regula que GESVICAN es un medio propio y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En este sentido, en el año 2017 el Gobierno de Cantabria ha encargado a esta empresa la realización de las siguientes tareas:

Encargo del Gobierno de Cantabria a la sociedad mercantil Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, Sociedad Limitada, para la elaboración del I Plan de Vivienda de Cantabria 2017-2020

El encargo del Gobierno de Cantabria a la sociedad mercantil Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, Sociedad Limitada, para la redacción y actualización de informes, la organización de mesas redondas y charlas, y la gestión de la página web del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria (BOC de 13 de diciembre de 2017).

Encomienda de gestión entre la Administración General de la Comunidad Autónoma de Cantabria y la sociedad mercantil Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, Sociedad Limitada, para la gestión de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional del Gobierno de Cantabria (BOC de 13 de diciembre de 2017).

Por último, hay que señalar el Decreto 9/2020, de 20 de febrero, por el que se autoriza a la sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S.L. (GESVICAN) a modificar su Objeto y sus Estatutos Sociales (BOC nº 41, de 28 de febrero).

§ 2

Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 67, de 29 de diciembre de 2014
«BOE» núm. 23, de 27 de enero de 2015
Última modificación: 4 de abril de 2025
Referencia: BOE-A-2015-683

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2.º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente Ley de Cantabria 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

PREÁMBULO

I

La Constitución Española consagra los principios rectores de la política social y económica que deben inspirar la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Uno de dichos principios consagra el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y ordena a los poderes públicos, que promuevan las condiciones necesarias y establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho.

Directamente relacionado con la vivienda, cabe recordar que el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Desde la aprobación del Estatuto en la Comunidad Autónoma de Cantabria no se había establecido un marco legal de la vivienda protegida, por lo que el régimen jurídico aplicable a la vivienda protegida era el contenido en la normativa estatal anterior al Estatuto: fundamentalmente el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda; el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla aquél y el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial. Con posterioridad fueron aprobados diversos decretos que desarrollaban planes estatales y autonómicos de vivienda.

La presente ley constituye un paso muy importante, no sólo por ser la primera Ley que se dicta en Cantabria sobre vivienda protegida sino, sobre todo, porque establece un marco jurídico abierto, que sienta las bases necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda, y que posibilita dar respuesta rápida a las necesidades sociales y a los cambios normativos o económicos que puedan producirse, favoreciendo que mediante su desarrollo puedan establecerse las políticas que atiendan a dichos cambios.

La Ley se estructura en siete capítulos, con cincuenta y seis artículos, doce disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, dos disposiciones derogatorias y cuatro disposiciones finales, siendo sus aspectos más destacados los que se indican a continuación.

II

Antes de entrar en los aspectos destacados de la Ley debe hacerse una mención especial a la regulación del silencio administrativo en los distintos procedimientos que la Ley establece.

La Ley 17/2009, de 23 de noviembre, de libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, dispone que en los procesos de autorización la regla general es el silencio positivo, aunque excluye los servicios sociales relativos a la vivienda social.

El ámbito de aplicación de la presente ley es más amplio que el que abarcan los servicios sociales relacionados con la vivienda social, por ello, siguiendo los principios de la citada Ley 17/2009, se ha optado por el silencio positivo en los procedimientos en los que la resolución produce efectos que afectan al interesado y a la Administración Pública, y por el silencio negativo cuando los efectos de dichos procedimientos pueden afectar a la esfera jurídica o patrimonial de terceros, como son los potenciales demandantes o adquirentes de viviendas que tienen la condición de consumidores. La finalidad es proteger al ciudadano en el proceso de toma de decisión de compra o alquiler de vivienda protegida, para que reúna las condiciones de seguridad jurídica necesarias en un negocio jurídico tan importante para la esfera jurídico-patrimonial como es el que procura la vivienda familiar. Se entiende que en esos casos concurren razones de interés general que justifican el silencio negativo, porque otorga seguridad jurídica a los adquirentes y a los arrendatarios de vivienda protegida.

III

El capítulo I regula el régimen jurídico de la vivienda protegida, quiénes pueden ser sus propietarios y sus usuarios, mantiene la obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, y establece las causas que pueden justificar que la vivienda no sea ocupada temporalmente.

La ley ha optado por una regulación abierta que permita una intervención rápida en aspectos tales como el precio y la superficie máximos de las viviendas, el precio de los terrenos o la duración del régimen de protección. Todos ellos son elementos sensibles a situaciones socioeconómicas y tienen gran incidencia en el mercado y las transmisiones inmobiliarias.

El capítulo I recoge además la posibilidad de que, en desarrollo de políticas de vivienda, se puedan proteger fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la colectiva. Se trata de fórmulas novedosas que pretenden dar respuesta a necesidades singulares de colectivos merecedores de atención. La ley cita algunos, a modo de ejemplo: personas dependientes, de la tercera edad, etc, dejando abierta la enumeración ante la posibilidad de que puedan emerger otros colectivos distintos también merecedores de protección.

IV

El capítulo II regula la calificación de las viviendas protegidas, primer paso para que las viviendas de una proyectada promoción tengan la cualidad de «viviendas protegidas».

En relación con el silencio negativo del procedimiento para otorgar la calificación de la vivienda como protegida, cabe señalar que la resolución de calificación conlleva bonificaciones fiscales en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados e Impuesto de Bienes Inmuebles, y reducciones en el arancel de notarios y registradores, por lo que afecta a la materia tributaria que está expresamente excluida del ámbito de aplicación de la Ley de Libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. La calificación afecta al cumplimiento de deberes y cargas impuestas para el desarrollo de los suelos por la legislación urbanística y a derechos de los consumidores, en cuanto que otorga a las viviendas una naturaleza jurídica especial que lleva aparejado el cumplimiento de

determinados requisitos por parte del adquirente, y al sometimiento a un régimen de obligaciones y limitaciones de uso.

Con la finalidad de proteger a los adquirentes de las viviendas se establecen dos medidas: la necesidad de autorización del cambio de titularidad de la calificación, y la posibilidad de optar entre resolver el contrato o rehabilitar el procedimiento de calificación definitiva en los casos en que ésta sea denegada.

Por último, la ley anuda la descalificación voluntaria de las viviendas a la existencia de razones de interés público y a las necesidades de política de la vivienda, limitando de esta forma la potestad discrecional vigente hasta ahora en materia de descalificación de viviendas.

V

Una vez otorgada la calificación, la promoción de viviendas pasa a ser una promoción de viviendas protegidas. El capítulo III está dedicado a la regulación de la promoción de viviendas protegidas conservando la tradicional distinción entre viviendas de promoción pública y viviendas de promoción privada. Regula la responsabilidad administrativa del promotor (independiente de la civil) por la aparición de vicios o defectos que se manifiesten en los cinco años desde la calificación definitiva de la vivienda, recogiendo la tradicional protección administrativa del adquirente de la vivienda protegida, y otorga rango legal a las obligaciones de incluir en la publicidad la información de la naturaleza de vivienda protegida.

VI

El capítulo IV contiene un conjunto de medidas referidas al acceso a las viviendas protegidas.

En primer lugar, se regula la adjudicación de viviendas protegidas y se consagran los principios de concurrencia y publicidad como principios rectores de los procesos de adjudicación, creándose a tales efectos el registro de demandantes de viviendas protegidas.

En segundo lugar, con el fin de garantizar el cumplimiento de los requisitos exigidos a los propietarios y usuarios de las viviendas protegidas, a los contratos y demás negocios jurídicos que se celebren sobre las viviendas protegidas, y a la entrega de cantidades a cuenta en la compraventa de viviendas protegidas en construcción, se establecen procedimientos de autorización o visado con distintos regímenes de silencio, justificándose el silencio negativo del procedimiento de autorización de percepción de cantidades a cuenta en la protección de los derechos económicos de los adquirentes de vivienda. Con el fin de sistematizar toda la información acerca de las viviendas protegidas, se crea el registro de viviendas protegidas de Cantabria.

Por último, se establece un derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas mientras se mantenga su régimen de protección.

VII

El capítulo V está dedicado a la programación en materia de vivienda, definiendo su objeto, las líneas maestras del procedimiento de elaboración del Plan de Vivienda de Cantabria y su contenido mínimo.

VIII

El capítulo VI está destinado a las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Cantabria poniendo de relieve el compromiso con los sectores sociales desfavorecidos, con la adopción de medidas tales como la creación de un parque público de vivienda en alquiler, y las dirigidas a evitar la resolución del contrato y el indeseado desahucio, gracias a la posibilidad de evaluar la gravedad de los impagos y las circunstancias personales y familiares.

IX

La inspección y el régimen sancionador en materia de vivienda protegida aparecen sistematizados en el capítulo VII. Su principio básico es la regulación de la actividad inspectora para garantizar el cumplimiento de la normativa de vivienda, atribuyendo a los empleados públicos que las realicen la condición de agentes de la autoridad, y dotándolos de las competencias necesarias para conseguir tal fin. Se establece, asimismo, la exigencia legal del deber de información y colaboración con la inspección.

La ley regula además la competencia y el procedimiento en materia sancionadora, inspirados en los principios constitucionales de presunción de inocencia, legalidad y tipicidad. Las infracciones tipificadas corresponden a los incumplimientos de las normas que establecen deberes y prohibiciones y se clasifican en función de su gravedad en leves, graves y muy graves. En lo que se refiere a las sanciones se establece una cuantía acorde con la gravedad de los hechos, señalándose además medidas complementarias para reforzar la potestad sancionadora.

X

Las disposiciones adicionales contienen medidas legislativas de distinta naturaleza.

Entre dichas medidas cabe destacar la descalificación de las viviendas anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, excepto en los casos en que estén emplazadas en un suelo adquirido por expropiación forzosa. El precio de venta y renta de dichas viviendas fue liberalizado por el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, que no modificó su régimen de protección de 50 años, por lo que las viviendas siguen afectadas al régimen jurídico de viviendas protegidas a pesar de tener un precio de venta o renta libre.

No cabe olvidar que la ordenación territorial y urbana puede tener incidencia en la vivienda, por ello se establece un informe preceptivo en materia de vivienda en relación con los instrumentos de planeamiento.

También se recoge la posibilidad de celebrar convenios que permitan que algunos de los trámites administrativos relacionados con la transmisión y disposición de viviendas protegidas puedan realizarse por los notarios intervinientes, a solicitud de los interesados, con el objeto de que los principios de colaboración y coordinación administrativa se traduzcan en una mayor transparencia, reducción de cargas administrativas, y seguridad jurídica para los ciudadanos.

Las disposiciones adicionales contienen además un bloque normativo autónomo, no necesitado de desarrollo, aplicable de forma inmediata a la entrada en vigor de la ley, regulando aspectos como el módulo básico autonómico, el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas, los requisitos de los usuarios de las viviendas o los ámbitos territoriales.

XI

La ley atiende a la situación actual de muchas familias y jóvenes que adquirieron una vivienda con el fin de iniciar un proyecto de vida para lo que asumieron hipotecas y cargas que la actual coyuntura económica de falta de empleo les impide atender, hasta el punto de que muchos de ellos se han visto obligados a abandonar la vivienda por no poder asumir los gastos que conlleva y convivir con familiares. La venta de la vivienda con el fin de evitar gastos y hacer frente al pago de la hipoteca topa con la contracción del crédito que dificulta el acceso a la financiación a las personas que cumplen las condiciones económicas para acceder a este tipo de viviendas. Con el fin de facilitar la venta de las viviendas, la disposición transitoria primera de la ley abre, durante un período de dos años, el abanico de posibles adquirentes.

El nuevo plan estatal, aprobado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, reorienta las políticas de vivienda hacia el alquiler y la rehabilitación y carece de un marco financiero de apoyo a la promoción y adquisición de las viviendas protegidas. Como consecuencia, ha desaparecido la regulación que se venía aplicando a las viviendas de protección oficial clasificándolas en función de las categorías subvencionables que establecía cada Plan: régimen especial, general, concertado, etc., por ello la disposición transitoria segunda establece los mecanismos para que los planeamientos que prevén la construcción de

viviendas protegidas puedan desarrollarse sean cuales sean sus previsiones en relación con las viviendas protegidas. El sistema se completa con otra disposición transitoria para regular el valor del suelo.

La ley se completa con dos disposiciones derogatorias y cuatro disposiciones finales que habilitan al Gobierno de Cantabria para regular las condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas de Cantabria, fijan el título competencial, y facultan al propio Gobierno para el desarrollo de la ley y determinan su entrada en vigor.

CAPÍTULO I

Régimen jurídico de la vivienda protegida

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente ley tiene por objeto fomentar el acceso a la vivienda en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Cantabria regulando el régimen jurídico, las actuaciones administrativas en materia de vivienda protegida y la emergencia habitacional.

Artículo 2. *Concepto de vivienda protegida.*

1. Es vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos y condiciones de uso, destino, precio y superficie establecidos por la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo, es calificada como tal por un acto administrativo dictado por el órgano competente en materia de vivienda.

2. Pueden ser además objeto de protección, en los términos que se establezcan por las disposiciones que desarrollen la presente ley:

a) Los terrenos y obras de urbanización necesarias para llevar a cabo la construcción de las viviendas protegidas, los locales comerciales, garajes, anejos, trasteros y otros elementos de la vivienda.

b) Aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, como residencias de estudiantes, de deportistas, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos para personas de la tercera edad, personas dependientes u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

3. A efectos de la presente ley, la denominación de vivienda protegida incluye también el resto de los elementos protegidos vinculados a ella.

Artículo 3. *Propietarios y usuarios.*

1. Podrán ser propietarios de las viviendas protegidas:

a) Las personas físicas que las adquieran mortis causa o que, en el momento de su adquisición, ínter vivos, reúnan las condiciones para ser usuarias de ellas.

b) Las Administraciones Públicas y cualesquiera organismos públicos y entidades de Derecho Público o Privado vinculadas o dependientes de las Administraciones Públicas.

c) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública.

d) Las asociaciones, organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas, sin ánimo de lucro, inscritas en el registro de asociaciones de Cantabria, que desarrollen su actividad en ayuda a colectivos vulnerables que precisen de tutela especial.

e) El resto de personas jurídicas privadas.

2. Únicamente las personas físicas podrán ser usuarias de las viviendas protegidas.

3. También podrán ser cesionarios, usufructuarios y arrendatarios los sujetos comprendidos en las letras b), c), d) y e) del apartado 1, para destinarlas al alojamiento de personas pertenecientes a colectivos vulnerables que precisen de tutela especial.

Artículo 4. *Requisitos de los usuarios de viviendas protegidas.*

1. Los usuarios de las viviendas protegidas deberán cumplir además de los requisitos económicos y personales que se establezcan, los siguientes:

a) Carecer de una vivienda en propiedad.

b) No ostentar la titularidad de un derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda.

c) Estar debidamente inscritos en el Registro de demandantes de viviendas protegidas de Cantabria.

2. Excepcionalmente podrán ser usuarios de las viviendas quienes no cumpliendo las condiciones establecidas en los apartados a) y b) anteriores, se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Haber sido privados del derecho a usar la vivienda como consecuencia de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, siempre que se encuentren al corriente de pago de las pensiones alimenticias y compensatorias.

b) Que la vivienda esté sujeta a expediente de expropiación forzosa.

c) Que la vivienda esté afectada por actuaciones de emergencia o remodelaciones urbanas que hayan implicado la pérdida del uso de la vivienda.

d) Que se encuentren en situación de emergencia habitacional o en cualquier otra situación de vulnerabilidad que precise de tutela especial.

3. El Gobierno mediante decreto establecerá los requisitos económicos de los usuarios de las viviendas, niveles de renta y, en su caso, los coeficientes de ponderación.

4. El Gobierno mediante decreto podrá regular otras situaciones excepcionales que justifiquen exonerar a los usuarios de las viviendas del cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 1.a) y 1.b) de este artículo.

5. Las normas que establezcan los requisitos económicos de los usuarios de las viviendas podrán determinar la ponderación de los ingresos familiares aplicando coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar, la edad, existencia de personas con discapacidad en la misma y otros factores que se estimen oportunos, teniendo en cuenta criterios de progresividad en su determinación.

Artículo 5. *Destino y ocupación de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus propietarios o de los titulares de los negocios jurídicos que, habiendo sido autorizados, confieren a su titular el derecho a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente.

2. La ocupación de las viviendas protegidas deberá efectuarse en el plazo de seis meses a contar desde su adquisición salvo que medie autorización para no ocupar temporalmente la vivienda. Dicho plazo se contará a partir de la fecha de notificación de la calificación definitiva cuando se trate de viviendas promovidas para uso propio.

3. Es domicilio habitual aquel que es ocupado de forma efectiva por sus usuarios. Se entenderá que existe habitualidad cuando la vivienda permanezca ocupada más de seis meses seguidos en el término de un año, salvo que medie autorización para no ocupar temporalmente la vivienda.

4. Es domicilio permanente aquel que constituye la residencia de su usuario.

5. La vivienda no perderá el carácter de domicilio permanente por el hecho de que cualquier miembro de la familia o unidad de convivencia ejerza en ella una profesión u oficio, siempre que dicha actividad sea compatible con el uso residencial y se cumplan las condiciones y requisitos que se establezcan. El inicio del ejercicio de la actividad se comunicará en el plazo de un mes a la dirección general competente en materia de vivienda mediante una declaración responsable.

6. La declaración responsable a la que se refiere el apartado anterior no exime a la persona interesada de recabar los restantes permisos, licencias o autorizaciones contemplados en la normativa aplicable.

7. Las viviendas protegidas no pueden subarrendarse total o parcialmente, salvo en el supuesto previsto en el apartado 3 del artículo 3, ni destinarse a segunda residencia o a otros usos incompatibles con la vivienda.

Artículo 6. *Autorización para no ocupar temporalmente la vivienda.*

1. El órgano competente en materia de vivienda podrá autorizar que una vivienda protegida no permanezca ocupada por un plazo máximo de dos años, por las siguientes causas debidamente acreditadas:

a) Motivos laborales o de estudios.
b) Enfermedad del legítimo ocupante de la vivienda que requiera ayuda para realizar los actos diarios de la vida cotidiana.
c) Enfermedad grave de un familiar hasta el segundo grado de consaguinidad o afinidad que requiera ayuda para realizar los actos diarios de la vida cotidiana.

El plazo podrá ampliarse como máximo un año más, de forma extraordinaria, cuando dentro del segundo año de no ocupación de la vivienda se ponga de manifiesto que por circunstancias que no pudieron ser previstas inicialmente, la causa que motivó la autorización persiste y que finalizará dentro de dicho plazo extraordinario de un año.

2. Las causas que motiven la solicitud de autorización administrativa para no ocupar temporalmente una vivienda protegida deben concurrir en la persona que la solicite con posterioridad a la fecha en que se hubiera formalizado el contrato de compraventa o arrendamiento de la vivienda.

3. Las solicitudes para no ocupar temporalmente una vivienda protegida deberán resolverse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa se entenderá estimada la solicitud de autorización.

4. No podrá otorgarse una nueva autorización hasta transcurridos tres años desde el fin del plazo máximo de desocupación, incluido el período extraordinario de prórroga.

5. Por acuerdo del Gobierno podrán establecerse causas extraordinarias que justifiquen la autorización para no ocupar temporalmente la vivienda o periodos distintos a los establecidos en los apartados anteriores. El acuerdo se publicará en el "Boletín Oficial de Cantabria".

6. No será necesaria la autorización cuando el propietario de la vivienda ceda temporalmente el usufructo de ella a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria para que pase a formar parte del parque público de vivienda.

Artículo 7. *Precio de las viviendas protegidas.*

1. Los precios de venta y renta de las viviendas protegidas y demás elementos que se declaren protegidos se fijarán y revisarán por acuerdo del Gobierno.

2. El importe anual máximo de las rentas de las viviendas que se califiquen definitivamente de acuerdo a programas de arrendamiento será el establecido por la normativa específica de acuerdo a las que sean calificadas.

3. La sujeción a un precio o valoración máximos afecta a todos los elementos protegidos estén o no vinculados a la vivienda.

4. Siempre que la presente ley haga referencia al precio máximo de las viviendas, habrá de entenderse que la expresión se refiere también a la valoración máxima y al precio y valoración máximos de todos los elementos protegidos.

5. Durante la vigencia del régimen de protección cualquier acto de disposición de viviendas protegidas o de derecho sobre ellas estará sujeto a un precio máximo.

6. Cuando por su naturaleza, el acto de disposición carezca de precio, estará sujeto a una valoración máxima.

7. Queda prohibida la percepción de sobreprecios, cantidades o primas de cualquier especie, superiores a los precios máximos, incluso por mejoras, obras o instalaciones complementarias distintas a las que figuren en el proyecto de obra de la referida vivienda. Esta prohibición se extiende al mobiliario que se integre o se sitúe en la vivienda.

8. Son nulas las cláusulas y disposiciones que establezcan precios superiores a los máximos autorizados. En estos casos, se entiende que la transmisión se ha efectuado por el precio máximo permitido. Si el adquirente, arrendatario o cesionario abona cantidades superiores al precio máximo tiene derecho a reclamar su devolución.

9. A los únicos efectos previstos por esta ley, el precio máximo no incluye los impuestos que graven el negocio jurídico que se celebre.

Artículo 8. *Módulo básico autonómico.*

1. El módulo básico autonómico es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que sirve de referencia para la determinación de los precios máximos.
2. El módulo básico autonómico se establece por acuerdo del Gobierno que podrá delimitar ámbitos territoriales de precio máximo superior.
3. El acuerdo del Gobierno se publicará en el «Boletín Oficial de Cantabria».

Artículo 9. *Valor de los terrenos en la promoción de viviendas protegidas.*

El valor de los terrenos destinados a la promoción de vivienda protegida se determinará mediante decreto del Gobierno teniendo en cuenta el precio máximo de venta de las viviendas protegidas y demás elementos protegidos y el coste de las obras de urbanización.

Artículo 10. *Superficie.*

1. La superficie útil máxima de las viviendas protegidas es de noventa metros cuadrados. Dicha superficie no incluye la del resto de los elementos protegidos vinculados a ellas.
2. A los efectos de determinar el precio máximo de venta, la superficie útil máxima de los garajes será de veinticinco metros cuadrados y la de los trasteros de ocho metros cuadrados.
3. Mediante decreto podrán establecerse superficies de vivienda superiores a la señalada en el apartado 1 de este artículo, cuando lo demanden las medidas de protección de colectivos especialmente protegidos o el desarrollo y ejecución de programas específicos de vivienda protegida.

Artículo 11. *Duración del régimen de protección.*

1. La duración del régimen de protección relativo al uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas protegidas será de treinta años a partir de la calificación definitiva como vivienda protegida, con las siguientes excepciones:

a) Cuando el suelo sobre el que se sustente la promoción haya sido adquirido por cualquier título, oneroso o gratuito, de una Administración pública y la promoción o las viviendas no hayan obtenido subvenciones públicas, el régimen de protección durará veinte años.
b) Cuando el suelo sobre el que se sustente la promoción no haya sido adquirido por cualquier título, oneroso o gratuito, de una Administración pública y la promoción o las viviendas no hayan obtenido subvenciones públicas, el régimen de protección durará diez años.

2. Mediante decreto se podrán establecer períodos distintos de duración del régimen de protección.

CAPÍTULO II

La calificación de las viviendas protegidas

Artículo 12. *Calificación de las viviendas protegidas.*

1. La calificación es el acto administrativo por el que se declara que una vivienda o un grupo de viviendas satisfacen los requisitos exigidos para las viviendas protegidas establecidos por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo. La calificación se otorga a los únicos efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa específica en materia de vivienda protegida.
2. La calificación puede ser provisional o definitiva.
3. El órgano competente en materia de vivienda habrá de dictar resolución expresa sobre la calificación provisional o definitiva, y notificarla a la persona interesada en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera entrado en un registro de la consejería con competencia en materia de vivienda. Transcurrido el mismo plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la solicitud de calificación se entenderá desestimada.

4. La calificación establecerá el régimen de uso de las viviendas protegidas. Las viviendas protegidas pueden calificarse para uso propio, venta o arrendamiento con o sin opción de compra u otras formas que permitan la cesión de uso.

5. El cambio de uso establecido en la calificación requiere autorización de la consejería competente en materia de vivienda. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y condiciones para la modificación del uso establecido en la calificación.

6. La celebración de negocios jurídicos de los que se derive el cambio de titularidad de la calificación de viviendas protegidas requiere la previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda.

7. Las autorizaciones a las que se refieren los dos apartados precedentes deberán resolverse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la solicitud de autorización se entenderá estimada.

Artículo 13. *Calificación provisional.*

La calificación provisional es la resolución administrativa que declara que una concreta promoción de viviendas tiene las características y cumple las condiciones exigibles, determinando, al menos, el número y tipo de viviendas y en su caso, los terrenos y obras de urbanización, los locales comerciales, garajes, anejos, trasteros y otros elementos de la vivienda, el régimen de uso, el plazo de terminación de las obras y el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.

Artículo 14. *Calificación definitiva.*

1. La calificación definitiva es la resolución administrativa en virtud de la cual las viviendas quedan sometidas al régimen de viviendas protegidas.

2. Una vez otorgada la calificación definitiva no podrán ejecutarse obras que infrinjan las ordenanzas técnicas y normas constructivas exigidas para otorgar la calificación.

3. En la calificación definitiva constará el precio máximo de las viviendas protegidas.

4. La calificación definitiva se hará constar en el registro de la propiedad por nota marginal de la inscripción de la obra nueva, con expresión de sus circunstancias esenciales, especialmente el plazo de duración del régimen de protección.

5. Los notarios no podrán autorizar escrituras públicas que documenten la transmisión de viviendas protegidas con anterioridad al otorgamiento de la calificación definitiva.

6. No se podrán ocupar las viviendas ni contratar definitivamente los suministros de agua, gas o electricidad sin haber obtenido previamente la calificación definitiva.

Artículo 15. *Denegación de la calificación definitiva.*

1. La denegación de la calificación definitiva determinará que los adquirentes de las viviendas puedan optar entre:

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a la legislación sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

b) Solicitar a la dirección general competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. Cuando la causa de denegación haya sido la falta de terminación de las obras o la existencia de deficiencias en la construcción, todos los adquirentes se comprometerán a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva.

2. La solicitud de rehabilitación del procedimiento no supone renuncia a las acciones judiciales que pudieran corresponder a los adquirentes de las viviendas, ni eximen de la responsabilidad administrativa que deberá ser exigida en cualquiera de los casos.

Artículo 16. *Descalificación de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas solo pueden descalificarse, de oficio o a instancia de parte, por razones de interés público vinculadas a las necesidades de la política de vivienda apreciadas por el órgano competente.

2. La descalificación de las viviendas protegidas comportará el previo reintegro de las ayudas económicas percibidas y del importe de las exenciones y bonificaciones tributarias, incrementadas con los intereses legales procedentes.

3. El procedimiento de descalificación se resolverá en el plazo de tres meses. Una vez transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la solicitud de descalificación se entenderá desestimada.

4. La resolución de descalificación será presentada en el Registro de la Propiedad para la cancelación de las notas marginales relativas al régimen de protección.

5. Las viviendas calificadas como viviendas protegidas de promoción pública no pueden ser objeto de descalificación.

CAPÍTULO III

Promoción de las viviendas protegidas

Artículo 17. *Promoción de viviendas protegidas.*

1. Pueden ser promotores de viviendas protegidas las Administraciones públicas o sus entidades de Derecho público o privado vinculadas o dependientes de ellas y las personas físicas o jurídicas privadas que no se encuentren incursas en inhabilitación para promover viviendas protegidas.

2. Las viviendas protegidas pueden ser de promoción pública o privada.

3. Son de promoción pública aquellas viviendas que sean promovidas sin ánimo de lucro por una administración pública o por entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ella.

4. Son de promoción privada las viviendas promovidas por una persona física o jurídica distinta de las señaladas en el apartado anterior.

5. La promoción de viviendas protegidas conlleva la obligación del promotor de ejecutar las obras que se ordenen por el órgano competente en materia de vivienda para la reparación de los vicios o defectos de la construcción que se manifiesten en los cinco años siguientes a la calificación definitiva, sin perjuicio de lo previsto en la legislación civil aplicable.

Artículo 18. *Promotores para uso propio.*

Son promotores de viviendas protegidas para uso propio las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuyos estatutos determinen que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas, que decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, la construcción de viviendas protegidas destinadas a satisfacer su necesidad de vivienda o la de sus socios o partícipes.

Artículo 19. *Publicidad de viviendas protegidas.*

1. Los promotores de viviendas expondrán en la finca en que tenga lugar su construcción, en sitio visible desde la vía pública y durante todo el período en que se informe o publicite su construcción, su venta o su alquiler un cartel informativo de la sujeción de las viviendas al régimen de viviendas protegidas, indicando, al menos, el número de calificación provisional o definitiva.

2. En la publicidad de las viviendas protegidas en las que se pretenda la percepción de cantidades a cuenta con anterioridad a la iniciación de las obras o durante el período de construcción, se hará constar la entidad garante y las bancarias en las que habrán de ingresarse las cantidades anticipadas en cuenta especial.

3. La publicidad para la venta o arrendamiento de las viviendas protegidas contendrá la información relativa a su naturaleza de viviendas protegidas y el número de calificación provisional o definitiva.

4. Los edificios de viviendas protegidas ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica que identifique las viviendas

como protegidas, e informe, al menos, del número de expediente de calificación definitiva, según modelo aprobado por orden del consejero con competencia en materia de vivienda.

CAPÍTULO IV

Acceso a las viviendas protegidas

Artículo 20. *Adjudicación de viviendas protegidas.*

1. La consejería con competencia en materia de vivienda podrá establecer los procedimientos necesarios para la adjudicación de las viviendas protegidas con el fin de garantizar que el acceso a las mismas sea a favor de aquellas personas que cumpliendo los requisitos exigidos, más lo necesiten.
2. Los procedimientos de adjudicación estarán presididos por los principios de concurrencia y publicidad.
3. Asimismo se podrán establecer los criterios de valoración necesarios para regular el acceso a las viviendas protegidas atendiendo a la situación socio-familiar.
4. En cada procedimiento de adjudicación podrán reservarse viviendas para ser adjudicadas a quienes formen parte de alguno de los colectivos de especial protección que reglamentariamente se determinen.
5. A los efectos anteriores, se crea el registro de demandantes de vivienda protegida de Cantabria. Mediante decreto se regularán al menos su contenido y actualización, el órgano responsable del registro y el acceso al mismo.

Artículo 21. *La transmisión de la propiedad y del uso de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas pueden ser objeto de compraventa, arrendamiento, o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan su ocupación o uso, en los términos previstos en la presente ley.
2. Los contratos de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros por los que se transmita la propiedad o el uso de las viviendas protegidas deberán formalizarse por escrito. Los documentos en los que se formalicen y las escrituras públicas que los recojan deberán contener las cláusulas que al efecto se establezcan por la consejería con competencia en materia de vivienda.
3. Los negocios jurídicos por los que se transmita la propiedad o el uso de las viviendas protegidas no podrán imponer la exigencia de adquisición de un anexo no vinculado a la vivienda o de una superficie que no esté sujeta a la calificación.
4. Mediante decreto del Gobierno se regulará el registro de viviendas protegidas de Cantabria en el que constarán al menos la situación de ocupación y uso de las viviendas protegidas.

Artículo 22. *Control de la transmisión y ocupación de viviendas protegidas.*

1. Los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas, antes de ser elevados a documento público deben someterse a la autorización o visado de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos y condiciones que establezcan sus disposiciones de desarrollo.
2. Los documentos a los que se refiere el apartado anterior deberán ser presentados ante la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes desde su celebración.
3. El órgano competente en materia de vivienda deberá resolver las solicitudes de autorización o visado y notificar la resolución a los interesados en el plazo de dos meses. Transcurrido el plazo sin que se haya notificado resolución expresa, ésta se entenderá desfavorable.
4. Los registradores de la propiedad no podrán inscribir en el Registro de la Propiedad ninguna escritura pública que no haya obtenido la autorización o visado referido en el apartado primero. El incumplimiento de esta norma se pondrá en conocimiento del colegio

correspondiente y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio competente en la materia a los efectos oportunos.

5. Excepcionalmente, en aquellos casos en los que con carácter previo a la elevación a escritura pública no se haya solicitado de la Consejería competente la autorización o visado del negocio jurídico traslativo del dominio o en virtud del cual se autorice el uso de la vivienda protegida, los interesados podrán solicitar la autorización o visado con posterioridad a la formalización de la escritura pública, que se le concederá siempre que se cumplan los requisitos legales que a tal efecto señala la ley para ser persona usuaria de una vivienda protegida.

El órgano competente en materia de vivienda, deberá resolver y notificar las solicitudes de autorización o visado de los negocios jurídicos formalizados en las escrituras públicas sin la previa autorización o visado en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin haber notificado resolución expresa, ésta se entenderá desfavorable.

La concesión de la autorización o el visado con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública, se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de la Administración de imponer la sanción administrativa correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en la sección 3.ª del capítulo VII de la presente ley, así como, en su caso, del ejercicio del derecho de adquisición preferente.

Artículo 23. *Percepción de cantidades anticipadas.*

1. Los promotores o gestores de la promoción de viviendas protegidas que pretendan obtener de los adquirentes, adjudicatarios o cesionarios por cualquier título, entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán solicitar la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

2. La autorización habrá de otorgarse en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente en materia de vivienda. Transcurrido dicho plazo sin que haya sido notificada la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

Artículo 24. *Elevación a escritura pública.*

1. La compraventa de viviendas protegidas de nueva construcción será elevada a escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento de cualquiera de las partes contratantes. El promotor formulará el requerimiento para la firma de las escrituras en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación definitiva.

2. La obligación prevista en el apartado anterior no será exigible cuando quede acreditado que están pendientes de resolver ante la jurisdicción ordinaria u organismos de arbitraje o mediación, controversias entre las partes relacionadas con las obligaciones derivadas del contrato.

Artículo 25. *Limitaciones y prohibiciones a la facultad de disposición sobre las viviendas y alojamientos protegidos.*

1. Podrán establecerse limitaciones y prohibiciones a la facultad de disposición de las viviendas y alojamientos protegidos en las normas que establezcan medidas fomento, ayudas o subvenciones para su promoción o adquisición.

2. Las limitaciones y prohibiciones de disponer constarán en los títulos que documenten la compraventa, la adjudicación o la obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio. Las limitaciones y prohibiciones de disponer constarán en el registro de la propiedad mediante nota marginal.

Artículo 26. *Derechos de adquisición preferente.*

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria ostenta un derecho de tanteo y retracto sobre todas las viviendas protegidas, en segundas y posteriores transmisiones, ejercitable mientras se mantenga el régimen de protección.

2. No se podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de que la transmisión se produzca entre personas con parentesco por consanguinidad hasta el tercer

grado, o entre cónyuges o miembros de parejas de hecho legalmente constituidas. Tampoco se podrán ejercer en las transmisiones a título gratuito entre ascendientes o descendientes en cualquier grado, incluidos pactos sucesorios.

3. El precio del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas no podrá ser superior al precio máximo legalmente aplicable.

4. Los titulares de viviendas protegidas deberán comunicar al órgano competente en materia de vivienda la decisión de transmitirlas, expresando el precio y forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, los datos del interesado en la adquisición y el consentimiento expreso de éste para que el órgano competente en materia de vivienda compruebe el cumplimiento de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

5. El plazo del ejercicio del derecho de tanteo es de cuatro meses desde que el órgano competente en materia de vivienda notifique al vendedor su intención de ejercitarlo y en todo caso en el plazo de seis meses desde que se solicite la autorización de transmisión o se tenga conocimiento fehaciente de la realización de la transmisión de la vivienda.

6. La Comunidad Autónoma de Cantabria puede ejercer el derecho de retracto siempre que no se hubiese comunicado la decisión de transmitir la vivienda, que se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, o que el precio efectivo de la transmisión de la vivienda sea inferior al comunicado.

7. El plazo del ejercicio del derecho de retracto es de cuatro meses desde que el órgano competente en materia de vivienda tenga conocimiento fehaciente de la realización de la transmisión de la vivienda.

8. Corresponderá a la consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que se atribuyen en esta ley a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria sobre viviendas protegidas.

9. La competencia para la firma de los documentos, públicos o privados, que hayan de otorgarse en ejercicio de las anteriores facultades, se atribuye al consejero competente en materia de vivienda.

10. El procedimiento de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será establecido por las disposiciones que desarrollen la presente ley.

CAPÍTULO V

Programación en materia de vivienda

Artículo 27. *Objeto de la programación pública de vivienda.*

La programación pública en materia de vivienda tendrá por objeto crear las condiciones necesarias para que todos los ciudadanos, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, puedan disfrutar de una vivienda digna y adecuada, sea en el medio urbano o en el medio rural, especialmente los que más dificultades tengan para ello, contribuyendo a corregir los desequilibrios existentes en el mercado y ampliar la oferta de viviendas destinadas al arrendamiento.

Artículo 28. *Competencias en la programación pública de vivienda.*

La consejería competente en materia de vivienda elaborará un Plan de Vivienda de Cantabria, cuya aprobación corresponderá al Gobierno.

Artículo 29. *Procedimiento de elaboración del Plan.*

1. Para la elaboración del Plan se recabarán los informes, estudios y consultas que se estimen convenientes.

2. En el procedimiento de elaboración del Plan se recabará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos. Igualmente, será oída la asociación de municipios de mayor implantación en la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como otras organizaciones cuyos fines guarden relación directa con el objeto del Plan.

Artículo 30. *Contenido mínimo del Plan.*

1. El Plan tendrá los siguientes contenidos mínimos:

a) Análisis y evolución del sector y, en su caso, resultados procedentes de los planes anteriores.
b) Objetivos y prioridades, así como su distribución territorial.
c) Definición de las distintas actuaciones públicas protegibles.
d) Previsión de financiación, modalidades de ayudas autonómicas así como gestión de las ayudas estatales.
e) Condiciones de acceso a las actuaciones protegidas recogidas en el Plan.
f) Medidas complementarias necesarias para alcanzar los objetivos fijados.
g) Periodo de aplicación del Plan y programación anual.
h) Medidas para el seguimiento, aplicación y evaluación del Plan.

2. En cumplimiento de las políticas de inclusión social, el Plan podrá establecer programas de actuación y líneas de colaboración con otras administraciones públicas o con entidades sin ánimo de lucro que lleven a cabo actividades y programas de carácter social para que puedan disponer de viviendas y destinarlas a personas que requieran especial atención por sus circunstancias personales, económicas o sociales.

CAPÍTULO VI

Viviendas protegidas propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria

Artículo 31. *Obligatoriedad de seguros de daños.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá exigir a los usuarios por cualquier título de las viviendas de su propiedad, la formalización a su cargo de una póliza de seguro que cubra los desperfectos a la vivienda y a sus anejos, y los daños por lesiones y deterioros que se puedan ocasionar.

Artículo 32. *Resolución de contratos.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá resolver los contratos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, sobre bienes integrantes del patrimonio en materia de vivienda protegida y suelo por las siguientes causas:

a) La falta de pago de las cantidades pactadas en los contratos o negocios jurídicos, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.
b) El incumplimiento del destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente o la ocupación de la misma por personas ajenas a la unidad familiar sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.
c) El destino a un uso indebido o no autorizado.

Artículo 33. *Procedimiento para declarar la resolución del contrato.*

1. Una vez llegue a conocimiento de la consejería competente en materia de vivienda la existencia de hechos que pudieran dar lugar a la resolución del contrato, ésta llevará a cabo las actuaciones previas necesarias para determinar la procedencia de inicio del procedimiento para declarar la resolución del contrato.
2. El acuerdo de inicio del procedimiento se notificará al titular del contrato para que en el plazo de quince días formule alegaciones. Si la causa de resolución fuese la falta de pago de las cantidades a las que viniera obligado en virtud del contrato, se le otorgará un plazo de un mes para que regularice la situación. En este caso, la notificación del acuerdo de inicio suspenderá el plazo para resolver el procedimiento por un tiempo igual al otorgado para la regularización del pago.
3. En el procedimiento para la resolución del contrato se tendrán en cuenta la gravedad del impago y las circunstancias personales y familiares del titular del contrato.
4. Se otorgará audiencia al interesado acerca de la propuesta de resolución que se dicte.

5. El vencimiento del plazo de un año desde el inicio del procedimiento sin que se haya notificado su resolución determina la caducidad del mismo, que se declarará de oficio.

Artículo 34. *Modificación del contrato.*

Excepcionalmente, a petición de la persona interesada, en los casos de imposibilidad objetivamente acreditada de pago de las cantidades previstas en el contrato, se podrán conceder aplazamientos y fraccionamientos conforme a las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 35. *Potestad de desahucio.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá ejercer la potestad de desahucio administrativo frente a los ocupantes de los bienes integrantes del patrimonio en materia de vivienda protegida y suelo cuyo contrato haya sido declarado resuelto, y frente a los ocupantes que carezcan de título legal para ello.
2. La resolución por la que se acuerde el ejercicio de la potestad de desahucio otorgará el plazo de un mes para proceder a la desocupación voluntaria y la entrega del bien. Dicho plazo podrá prorrogarse, excepcionalmente, por un mes más.
3. El ejercicio de la potestad de desahucio se llevará a cabo con las garantías establecidas en las normas procesales.

Artículo 36. *Parque público de vivienda en alquiler.*

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria creará un parque público de vivienda destinado preferentemente al arrendamiento para personas con dificultades de acceso a una vivienda, a las que exigirá una renta en función de su nivel de ingresos. Dicho parque se constituirá:

a) Con las viviendas obtenidas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y como consecuencia de la resolución de contratos conforme a las disposiciones de esta ley.
b) Con las viviendas que pueda adquirir o promover la Comunidad Autónoma de Cantabria con esta finalidad.
c) Con las viviendas cuya titularidad o cuyo uso corresponda a la Comunidad Autónoma de Cantabria por cualquier causa y no tengan otro destino.
d) Con cualesquiera otras viviendas de titularidad pública o privada provenientes de acuerdos, contratos o convenios con particulares y entidades públicas o privadas que cedan el usufructo de ellas a la Comunidad Autónoma de Cantabria para que ésta las destine al arrendamiento.

2. Mediante orden del titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda podrán establecerse porcentajes de reserva de viviendas, integrantes del parque público, para la atención de colectivos en riesgo de exclusión social.

CAPÍTULO VII

Inspección y régimen sancionador en materia de vivienda protegida

Sección 1.ª Inspección en materia de vivienda protegida

Artículo 37. *Competencias y actividad inspectora.*

1. El órgano competente en materia de vivienda desarrollará actividades de inspección de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Cantabria a los efectos de acreditar el cumplimiento de la normativa reguladora en esta materia, conforme a lo establecido en la presente ley y en su normativa de desarrollo.
2. Los empleados públicos a los que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección tienen la condición de autoridad. Las actas formalizadas en el ejercicio de la actividad inspectora tendrán valor probatorio de los hechos que se reflejan en ellas, sin

perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos e intereses pudiesen señalar o aportar las personas interesadas.

3. Las administraciones públicas podrán otorgar determinadas facultades de vigilancia y control a entidades públicas o privadas, estableciéndose las funciones a desarrollar, entre las que figurará la obligación expresa de formular las correspondientes denuncias por las infracciones administrativas tipificadas por esta ley.

4. Los empleados de dichas entidades públicas o privadas deberán realizar las funciones debidamente acreditados.

Artículo 38. *Funciones de los inspectores de vivienda.*

Corresponde a los empleados públicos a los que se encomiende expresamente el ejercicio de las tareas de inspección el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de lo previsto en la presente ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Autónoma de Cantabria, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

Artículo 39. *Actas de inspección.*

1. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del empleado o empleados públicos que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.

2. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de las posibles infracciones, con indicación del precepto presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

3. El acta será firmada por las personas presentes. Si alguna de ellas se negara a firmar, se dejará constancia de ello en el acta.

4. Una copia del acta se entregará a la persona interesada.

Artículo 40. *Obligación de información y colaboración de las Administraciones Públicas y de las personas físicas o jurídicas.*

1. Las Administraciones públicas, las personas físicas y las personas jurídicas, públicas o privadas, están obligadas a proporcionar a la consejería con competencia en materia de vivienda los datos, informes, antecedentes y justificantes que les fuesen solicitados para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

2. Las empresas o entes distribuidores, comercializadores o suministradores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía están obligadas a facilitar a la consejería con competencia en materia de vivienda los datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la ocupación de las viviendas que recabe ésta.

3. Las empresas, sociedades y agencias dedicadas a la compraventa de bienes inmuebles o a la gestión de arrendamientos están obligados a proporcionar los datos relativos a las condiciones de la transmisión, o del alquiler de las viviendas protegidas.

4. Las Administraciones municipales aportarán los datos relativos al empadronamiento, la residencia, al certificado de convivencia, o cualquier otro que resulte necesario para la investigación de presuntas infracciones, así como para la indagación del grado de ocupación de las viviendas en los respectivos términos municipales.

5. La información requerida será facilitada en el plazo máximo de un mes desde su solicitud.

6. Los ocupantes de las viviendas tienen el deber de colaboración con las funciones de los inspectores de vivienda, facilitando el acceso a la misma cuando la naturaleza de los hechos investigados lo haga imprescindible, y se cumplan los requisitos procesales exigibles.

7. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá solicitar, cuando sea necesaria, la colaboración de las Fuerzas y Agentes de Seguridad.

Artículo 41. *Obligación de comparecencia.*

Las Administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas están obligadas a comparecer para deponer en actuaciones que se tramiten en el órgano competente en materia de vivienda en aplicación de la legislación de viviendas protegidas en calidad de denunciante, denunciado, expedientado, perito o testigo.

Artículo 42. *Protección de Datos de carácter personal.*

La cesión de aquellos datos de carácter personal, objeto de tratamiento, que se debe efectuar al órgano competente en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en esta ley, no requerirá el consentimiento del afectado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Sección 2.ª Régimen sancionador

Artículo 43. *Competencias y procedimiento.*

1. En el ámbito de la presente ley la potestad sancionadora corresponde al Gobierno de Cantabria, que la ejercerá a través de los siguientes órganos:

a) El director general competente por razón de la materia, para iniciar los procedimientos sancionadores con independencia de la tipificación de los hechos y para imponer las sanciones que se deriven de infracciones leves y graves.

b) El Consejero competente por razón de la materia, para imponer las sanciones que se deriven de infracciones muy graves.

2. Cuando en el mismo procedimiento se contemplen diversas infracciones calificadas de forma distinta, el órgano competente para dictar resolución será el que la tenga para sancionar la más grave.

Artículo 44. *Caducidad del procedimiento.*

El vencimiento del plazo de un año desde el inicio del procedimiento sancionador sin que se haya notificado su resolución determina la caducidad del mismo, que se declarará de oficio.

Artículo 45. *Responsabilidad de las personas infractoras.*

1. Serán sancionadas por los hechos constitutivos de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de las mismas, aún a título de simple inobservancia. Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de infracción corresponda a una persona jurídica, podrán considerarse responsables además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubieran autorizado o consentido la comisión de la infracción. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en su caso, si la persona jurídica se extinguiese antes de ser sancionada.

2. No se exigirá responsabilidad por la infracción tipificada en el artículo 52.d) cuando iniciadas o finalizadas las actuaciones el propietario ceda en usufructo la vivienda a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para su integración en el parque público en alquiler, por un período no inferior a dos años, sin derecho a ninguna contraprestación. En este caso el propietario de la vivienda seguirá obligado al pago de los impuestos y gastos de comunidad inherentes a la misma, pero no al de los suministros. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria estará obligada a la formalización, a su cargo, de una póliza de seguro que cubra los desperfectos en la vivienda y sus anejos,

así como los daños y deterioros que se puedan ocasionar en la misma durante el tiempo del usufructo.

Artículo 46. *Reposición de la situación alterada.*

1. Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador regulado en la presente ley serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición a su estado originario de la situación alterada.
2. Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes, en las resoluciones de los procedimientos sancionadores podrá imponerse a los infractores la obligación de reintegrar a los adquirientes, arrendatarios o cesionarios de las viviendas las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación que sean aplicables y las necesarias para acomodar la edificación al proyecto aprobado.

Artículo 47. *Concurrencia de infracciones.*

Si de un mismo hecho derivan distintas infracciones cada una de ellas será objeto de la correspondiente sanción.

Artículo 48. *Prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones a que se refiere la presente ley prescribirán por el transcurso de los siguientes plazos: las leves prescribirán al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.
2. Dicho plazo se contará desde el día en que fue cometida la infracción, y se interrumpirá con la notificación de la iniciación del procedimiento sancionador al interesado.
3. Se entenderá cometida la infracción el día de finalización de la actividad, o el del último acto con el que la infracción esté plenamente consumada.

Artículo 49. *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones a que se refiere la presente ley prescribirán por el transcurso del plazo de cuatro años desde que adquieran firmeza en vía administrativa.
2. La prescripción de las sanciones se interrumpirá en los términos previstos en la legislación básica estatal.

Sección 3.ª Infracciones y sanciones en materia de vivienda protegida

Artículo 50. *Concepto y clases de infracciones.*

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda protegida las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse reglamentariamente, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.
2. Las infracciones tipificadas en la presente ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 51. *Infracciones leves.*

Son infracciones leves:

a) La ocupación de las viviendas antes de su calificación definitiva.
b) El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda en el plazo de seis meses a contar desde su adquisición en los términos establecidos por la presente ley.
c) El incumplimiento del deber de solicitar la autorización de desocupación temporal de la vivienda.
d) El incumplimiento del deber de presentar en el plazo establecido la declaración responsable del ejercicio de una profesión u oficio en la vivienda que sea compatible con su uso residencial.
e) La formalización de contratos de suministros sin haber obtenido la calificación definitiva.

f) La omisión en las escrituras públicas, los contratos de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros documentos que formalicen la transmisión de la propiedad o del uso de las viviendas protegidas de las cláusulas de contenido obligatorio.

g) No presentar las escrituras públicas, los contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas en el órgano competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde su celebración.

h) En las viviendas propiedad de las Administraciones públicas, el incumplimiento de la obligación de contratación y mantenimiento de un seguro cuando su contratación haya sido establecida por la administración.

i) La obstrucción por los ocupantes o titulares de la vivienda al desarrollo de las funciones de inspección y control que practique la consejería con competencia en materia de vivienda cuando éstas se lleven a cabo en la forma legalmente establecida.

j) La incomparecencia no justificada para deponer en actuaciones que se tramiten en la consejería con competencias en materia de vivienda en aplicación de la legislación de viviendas protegidas en calidad de denunciante, expedientado, perito o testigo.

k) El incumplimiento de cualquier obligación impuesta por la presente ley y que no tenga la calificación de infracción grave o muy grave.

Artículo 52. *Infracciones graves.*

Son infracciones graves:

a) Alterar, omitir u ocultar los datos y las declaraciones que han de aportar los promotores y los particulares para verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios y las condiciones personales y familiares exigidos en los procedimientos establecidos en la presente ley.

b) El incumplimiento de las normas de publicidad de las viviendas protegidas establecidas en la presente ley.

c) La ocupación de viviendas protegidas sin autorización del órgano competente en materia de vivienda.

d) El incumplimiento de la obligación de destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente en los términos establecidos por la presente ley.

e) El ejercicio de una profesión u oficio incompatible con el destino de la vivienda a uso residencial o con incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos.

f) El subarriendo total o parcial de una vivienda protegida.

g) La percepción de sobreprecio, prima o cantidad en concepto de compraventa o arrendamiento en las viviendas protegidas, que sobrepasen los precios y rentas máximas establecidas en la legislación aplicable.

h) La alteración no autorizada del régimen de uso de las viviendas protegidas establecido en la calificación.

i) El incumplimiento de los requisitos exigibles para la concesión de la calificación definitiva que de lugar a la no obtención de la misma o a su rehabilitación por los adquirentes de las viviendas.

j) La ejecución de obras después de obtenida la calificación definitiva que modifiquen el proyecto calificado administrativamente cuando no se ajuste a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

k) El acceso a las viviendas protegidas o la obtención indebida de la financiación para la promoción o para adquisición de viviendas protegidas incumpliendo los requisitos y condiciones para su acceso.

l) La celebración de contratos privados de compraventa, arrendamiento o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan la ocupación o uso de las viviendas protegidas sin haber obtenido la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

m) El incumplimiento de la obligación de otorgar escritura pública en el plazo máximo de tres meses desde el requerimiento de cualquiera de las partes contratantes, una vez obtenida la calificación definitiva.

n) El incumplimiento de los deberes de comunicación establecidos en la presente ley que impidan o dificulten el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

ñ) El incumplimiento de las obligaciones de información y colaboración establecidas en el artículo 40 de la presente ley.

Artículo 53. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves:

a) La inexactitud en los documentos y certificados expedidos por los promotores o por la dirección facultativa de las obras.
b) La celebración de negocios jurídicos que tengan como consecuencia el cambio de titularidad de la calificación de viviendas protegidas sin haber obtenido la previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.
c) El incumplimiento por los promotores de la obligación impuesta por la consejería con competencia en materia de vivienda de ejecución de las obras necesarias para la reparación de los vicios o defectos de la construcción que se manifiesten en los cinco años siguientes a la calificación definitiva.
d) La percepción por los promotores de viviendas protegidas durante el período de construcción de cantidades a cuenta del precio contraviniendo los requisitos establecidos por la presente ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 54. *Sanciones pecuniarias y su graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

a) Las infracciones leves con multa de 100 euros a 3.000 euros.
b) Las infracciones graves con multa de 3.001 euros a 15.000 euros.
c) Las infracciones muy graves con multa de 15.001 euros a 90.000 euros.

2. En la graduación de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el enriquecimiento injusto obtenido, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por término de tres años en más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme.

Artículo 55. *Sanciones accesorias.*

La imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves o muy graves podrá dar lugar en el mismo procedimiento, además de a las sanciones previstas en el artículo anterior, a la sanción de inhabilitación para participar en promociones de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves y de cinco años para las muy graves. Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, podrán ser también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubieran autorizado o consentido la comisión de la infracción.

Artículo 56. *Multas coercitivas.*

1. Sin perjuicio de las posibles sanciones, se podrán imponer multas coercitivas para asegurar la eficacia de los actos administrativos frente al incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente ley.
2. El importe de las multas coercitivas será el del mínimo que la presente ley establece para cada una de las infracciones en función de su calificación como leve, grave o muy grave, incrementándose en un 50 por ciento para la segunda multa coercitiva y en un 100 por ciento para la tercera y sucesivas.
3. Será competente para la imposición de multas coercitivas el titular de la dirección general competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO VIII

Emergencia habitacional

Artículo 57. *Situaciones de emergencia Habitacional.*

1. A los efectos de esta ley, se consideran en situación de emergencia habitacional las personas y unidades familiares que tengan su domicilio fiscal en Cantabria y se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Sobreendeudadas de buena fe que carezcan de recursos suficientes para hacer frente al pago de sus deudas y hayan sido lanzadas de su vivienda o se encuentran en riesgo inminente de serlo, en virtud de una orden judicial o venta extrajudicial.

b) Que estén habitando en infraviviendas o en inmuebles no destinados a vivienda o que carezcan de cédula de habitabilidad y no reúnan las condiciones mínimas para su obtención.

c) Que hayan perdido su vivienda por circunstancias anormales sobrevenidas e involuntarias, tales como incendios no intencionados, declaración de ruina inminente, o fenómenos naturales o metereológicos adversos.

2. La consideración en situación de emergencia habitacional exige que las personas o unidades familiares afectadas carezcan de otra vivienda en propiedad o que, teniéndola, no dispongan del uso y disfrute de ella.

3. Además de los supuestos previstos en el apartado 1, el Gobierno mediante Decreto podrá regular otras situaciones de emergencia habitacional.

Artículo 58. *Fondo de Emergencia Habitacional.*

La Comunidad Autónoma de Cantabria se dotará de un Fondo de Emergencia Habitacional con cargo a sus Presupuestos Generales con objeto de establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de emergencia habitacional que se pudieran producir en Cantabria.

Artículo 59. *Medidas para hacer frente a las situaciones de emergencia habitacional.*

Para hacer frente a las situaciones de emergencia habitacional se establecerán medidas con cargo al Fondo de Emergencia Habitacional que podrán consistir en:

a) La creación, dotación y mantenimiento de una Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional de ámbito autonómico, destinada a intermediar en la búsqueda de soluciones para las familias en situación de emergencia habitacional.

b) La concesión de ayudas para personas, familias o unidades de convivencia en situación de emergencia habitacional en Cantabria.

c) La promoción, adquisición, gestión y mantenimiento de las viviendas que integren el parque público de viviendas en alquiler.

Artículo 60. *Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional.*

1. La Oficina de Intermediación Hipotecaria y Emergencia de Habitacional será dependiente de la Consejería competente en materia de vivienda y se conforma como un servicio gratuito de información, asesoramiento y soporte a las personas que tienen dificultades para hacer frente a los pagos de los préstamos hipotecarios o de la renta de alquiler que han perdido o están en riesgo de perder su vivienda habitual por este motivo, así como a las que se encuentren o se puedan encontrar en situación de emergencia habitacional.

2. Son objetivos de la Oficina de Intermediación Hipotecaria y de Emergencia Habitacional los siguientes:

a) Plantear medidas correctoras que permitan mantener el pago de las cuotas y eviten los procesos de ejecución hipotecaria.

b) Negociar medidas que faciliten que las personas afectadas puedan conservar la propiedad o el uso de la vivienda.

c) Evitar, siempre que sea posible, los lanzamientos derivados de la falta de pago facilitando, en su caso, la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de la vivienda habitual y su arrendamiento al usuario mediante el pago de un alquiler social.

d) Orientar, asesorar y dar soporte en la tramitación de las ayudas previstas en el artículo siguiente.

Artículo 61. *Ayudas en situación de emergencia habitacional.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria establecerá ayudas directas de carácter urgente para personas, familias o unidades de convivencia para paliar situaciones de emergencia habitacional que tendrán las siguientes características:

a) Las bases reguladoras de las subvenciones se establecerán mediante Orden aprobada por el Consejero competente en materia de vivienda.
b) Se concederán de forma directa.
c) El procedimiento para su concesión será el de tramitación de urgencia.
d) Serán compatibles con otras subvenciones o ayudas siempre que el importe total no supere el coste de la actividad subvencionada. Cuando la suma de todas las ayudas o subvenciones supere el coste de la actividad subvencionada, la ayuda de emergencia habitacional será complementaria y su importe se minorará hasta llegar al coste total de la actividad subvencionada.
e) Las bases reguladoras podrán exceptuar a los beneficiarios, del cumplimiento de las letras b), e), g) y h) del apartado segundo del artículo 12 de la Ley de Cantabria 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

Disposición adicional primera. *Equivalencia de viviendas protegidas y viviendas de protección oficial de régimen especial.*

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación que se califiquen a partir de la entrada en vigor de la presente ley, cuando los adquirentes sean unidades familiares cuyos ingresos no excedan de 2,5 veces el IPREM, calculados y ponderados de acuerdo a lo establecido por la Disposición Adicional Duodécima y cumplan los requisitos para ser usuarios de las viviendas exigidos en el artículo 4, serán calificadas además del tipo «régimen especial» siempre que el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,5 veces el módulo básico autonómico y se adquieran para ser destinadas a domicilio habitual y permanente de sus propietarios.
2. Los anejos de las viviendas a las que se refiere el apartado anterior tendrán un precio máximo del 60 por ciento del precio máximo por metro cuadrado de superficie útil correspondiente a las viviendas.

Disposición adicional segunda. *Bienes y derechos adscritos. Inventario de bienes.*

1. Se consideran adscritos a la consejería con competencias en materia de vivienda para el cumplimiento de los fines de la política de vivienda aquellas fincas del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria que integren el patrimonio regional del suelo y las viviendas protegidas, locales de negocio y demás edificaciones complementarias protegidas, propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria, respecto a las cuales ejercerá su administración, gestión y conservación.
2. La consejería con competencias en materia de vivienda llevará un inventario de los bienes que integren el patrimonio regional del suelo y de las viviendas protegidas, locales de negocio, edificaciones complementarias y otros inmuebles que tenga adscritos.
3. El inventario previsto en el apartado anterior se integrará en el inventario general de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Disposición adicional tercera. *Competencias en materia de vivienda protegida y patrimonio regional del suelo.*

Corresponde a la consejería con competencia en materia de vivienda, respecto a los bienes y derechos adscritos de acuerdo a la disposición adicional anterior, las competencias que la normativa reguladora del patrimonio de la Comunidad Autónoma atribuye, con carácter general, a la consejería competente en materia de patrimonio.

Disposición adicional cuarta. *Viviendas acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre.*

A partir de la entrada en vigor de la presente ley dejarán de estar sometidas a los beneficios y limitaciones de las viviendas de protección oficial las viviendas de protección

oficial de promoción privada, siempre que no se encuentren situadas en terrenos obtenidos por expropiación forzosa, que estén acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, que a partir de la fecha citada serán consideradas viviendas libres a todos los efectos.

Disposición adicional quinta. *Régimen de los alojamientos protegidos.*

La presente ley será de aplicación a los alojamientos protegidos en todo aquello que no resulte incompatible con la naturaleza de estos.

Disposición adicional sexta. *Informe preceptivo.*

1. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a la competencia en materia de vivienda la administración que otorgue la aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del instrumento de planeamiento a la consejería competente en materia de vivienda, para su informe vinculante.

2. El informe será notificado en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin haberse recibido se considerará favorable.

Disposición adicional séptima. *Convenios de colaboración y simplificación de trámites administrativos.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, podrá suscribir convenios de colaboración con el Colegio Notarial de Cantabria con el fin de conseguir mayor seguridad jurídica, agilidad y rapidez en las transmisiones de viviendas protegidas, facilitando a los interesados que lo deseen la simplificación de los trámites administrativos.

2. Los convenios podrán establecer la forma telemática o técnica y los protocolos o procedimientos para que el notario, a solicitud del interesado solicite y obtenga del órgano competente en materia de vivienda, las autorizaciones necesarias para adquirir o transmitir viviendas protegidas, información, certificados o informes acerca de las limitaciones a las que pueda estar sujeta la vivienda protegida o cumplimentar trámites necesarios para la transmisión de la vivienda protegida.

3. Asimismo, los convenios podrán establecer los protocolos y procedimientos para que el notario, a solicitud del interesado, remita a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria las copias electrónicas de las escrituras públicas de negocios jurídicos que tengan por objeto una vivienda protegida.

Disposición adicional octava. *Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas que se califiquen provisionalmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley.*

En tanto el Gobierno dicte el acuerdo al que se refieren los artículos 7 y 8 de la presente ley, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas que se califiquen provisionalmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley se fijará con arreglo a las siguientes reglas:

a) El precio máximo de venta de las viviendas protegidas es el resultado de multiplicar su superficie útil por el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil.

b) El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil es el resultado de multiplicar el módulo básico autonómico por el coeficiente de 1,6 y por el coeficiente multiplicador que, en su caso, pudiera corresponder por ubicarse la vivienda en ámbitos territoriales de precio superior.

c) El importe anual máximo de las rentas de las viviendas protegidas será el 5 por ciento del precio máximo de venta en la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento.

d) Los elementos como anejos, garajes o traseros, tendrán un precio máximo por metro cuadrado de superficie útil del 60 por ciento del precio máximo de venta o renta que corresponda al metro cuadrado útil de vivienda.

Disposición adicional novena. *Precio de venta y renta de las viviendas calificadas antes de la entrada en vigor de la presente ley.*

1. El precio por metro cuadrado de superficie útil de venta y renta de las viviendas que hubiesen obtenido calificación provisional con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley permanecerá invariable hasta su calificación definitiva.

2. El precio máximo de venta y renta establecido en la calificación definitiva se mantendrá inalterado hasta pasado un año desde su resolución de concesión.

3. El precio máximo de renta, una vez transcurrido el plazo de un año desde la resolución de concesión de la calificación definitiva, se actualizará de la siguiente forma:

a) El importe anual máximo de las rentas de las viviendas calificadas definitivamente de acuerdo a programas que no sean específicos de arrendamiento será del 5 por ciento del valor máximo de venta de la vivienda y sus anejos en el momento de la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento, excepto las viviendas de protección pública de régimen autonómico que será del 4 por ciento.

b) El importe anual máximo de las rentas de las viviendas calificadas definitivamente de acuerdo a programas específicos de arrendamiento será el establecido por la normativa específica de acuerdo a las que fueron calificadas.

4. El precio máximo de venta, una vez transcurrido el plazo de un año desde la resolución de la calificación definitiva, se actualizará de la siguiente forma:

a) El precio máximo por superficie útil de las viviendas antes denominadas de protección pública o protección oficial de régimen especial o de precio especial y las viviendas de promoción pública será el resultado de multiplicar el modulo básico autonómico por un coeficiente de 1,5. Los anejos tendrán un precio máximo del 60 por ciento del precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas.

b) El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas antes denominadas como de protección pública o protección oficial de régimen general o precio general será el resultado de multiplicar el modulo básico autonómico por un coeficiente de 1,6. Los anejos vinculados tendrán un precio máximo del 60 por ciento del precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas.

c) El precio máximo por superficie útil de las viviendas antes denominadas como de protección pública de precio concertado y las viviendas de protección oficial de régimen concertado y el de las viviendas de protección pública de régimen autonómico de Cantabria, será el resultado de multiplicar el modulo básico autonómico por un coeficiente de 2,184. Los anejos vinculados tendrán un precio máximo del 60 por ciento del precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas.

d) El precio máximo de venta de las viviendas y anejos situados en ámbito territorial de precio superior se podrá incrementar hasta el 15 por ciento. A estos efectos se mantienen vigentes las áreas territoriales de precio máximo superior existentes a la entrada en vigor de la presente ley.

5. Mediante acuerdo del Gobierno se podrán modificar los precios de venta y renta establecidos en la presente disposición.

Disposición adicional décima. *Módulo básico autonómico.*

En tanto el Gobierno determine el módulo básico aplicable, se fija su importe en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

A efectos de establecer los precios de segundas y posteriores transmisiones de viviendas y anejos los términos módulo, módulo ponderado, precio básico nacional y análogos se entenderán referidos al módulo básico autonómico.

Disposición adicional decimoprimera. *Ámbito territorial de precio máximo.*

En tanto el Gobierno no delimite los ámbitos territoriales a los que se refiere el artículo 8, a los efectos de determinar el precio máximo aplicable a las viviendas que obtengan calificación provisional a partir de la entrada en vigor de la ley, todos los municipios de la

Comunidad Autónoma de Cantabria constituyen un único ámbito territorial, en el cual el precio máximo se incrementa un 15 por ciento.

Disposición adicional decimosegunda. *Requisitos económicos de los usuarios de las viviendas protegidas.*

1. Podrán ser usuarios de una vivienda protegida las personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 4,5 veces el IPREM, calculado de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y de ahorro, obtenida de acuerdo a la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas, correspondiente a la declaración presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar correspondiente al último periodo impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la adquisición de la vivienda.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados.

c) El número de veces el IPREM obtenido conforme a las reglas anteriores se ponderará de acuerdo a los siguientes coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	1
2	0,95
3	0,85
4 o más	0,75

2. Sólo podrán ser usuarios de los viviendas protegidas del tipo «régimen especial» las personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 2,5 veces el IPREM calculado conforme a las reglas del apartado anterior y ponderado de acuerdo a los siguientes coeficientes:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	0,76
2	0,73
3	0,71
4 o más	0,70

3. Se consideran colectivos preferentes a efectos del acceso a las viviendas protegidas las víctimas del terrorismo, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las personas que por circunstancias sobrevenidas han visto reducidos sensiblemente sus ingresos y como consecuencia de ello han perdido su vivienda en un procedimiento hipotecario, judicial o extrajudicial. Cuando forme parte de la unidad familiar alguna persona que pertenezca a algún colectivo preferente contará doble a los efectos de determinar el número de miembros de la unidad familiar.

4. El Gobierno, mediante decreto, podrá establecer otros requisitos económicos y modificar los niveles de ingresos y los coeficientes señalados en los apartados anteriores.

Disposición adicional decimotercera. *Preferencia en los procedimientos de adjudicación de viviendas de promoción pública entregadas mediante contratos de compraventa con pago aplazado.*

1. Excepcionalmente, no será necesaria la tramitación del procedimiento de selección de adjudicatarios de viviendas protegidas previsto en el artículo 20.2 de la presente Ley en el caso de unidades familiares que, en virtud de acuerdo privado con los adjudicatarios de una vivienda protegida de promoción pública entregada originalmente mediante contrato de compraventa con pago aplazado, vengan residiendo en lugar de dichos adjudicatarios de manera pacífica e ininterrumpida. Estas unidades familiares tendrán derecho preferente a optar, previo expediente de resolución el contrato de compraventa con sus iniciales

adjudicatarios, a la adquisición de estas viviendas, bajo la condición de que se subroguen en la obligación de abonar el precio que conste pendiente de pago según el contrato de compraventa inicial.

2. Serán requisitos imprescindibles para que los poseedores de estas viviendas puedan acogerse a lo dispuesto en el apartado 1 de la presente disposición adicional, que hayan residido de forma habitual y permanente en la vivienda; que lo hayan hecho de forma ininterrumpida, al menos, desde el 30 de diciembre de 2014; y que hayan cumplido de forma acreditada ante la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria con las obligaciones económicas y formales que la regulación de las viviendas de promoción pública atribuye a los adjudicatarios.

Disposición transitoria primera. *Incentivo a la transmisión de viviendas de protección oficial.*

1. Durante diez años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los propietarios de las viviendas, que hayan obtenido calificación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y que hayan sido clasificadas como régimen especial para venta, podrán transmitirlas a personas físicas cuyos ingresos familiares no superen 3,5 veces el IPREM calculados de acuerdo a lo establecido en la disposición adicional decimosegunda apartado 1.

2. Durante diez años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los propietarios de las viviendas, que hayan obtenido calificación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y que hayan sido calificadas para venta como régimen general podrán transmitirlas a personas físicas propietarias de otra vivienda.

3. Los promotores, las sociedades de gestión de activos y las entidades con ánimo de lucro que deseen acogerse a los incentivos establecidos en esta disposición podrán optar entre minorar el precio de venta de las viviendas y anejos en un porcentaje de, al menos, el 10 por ciento del precio máximo legal o el reintegro de las subvenciones autonómicas otorgadas para la promoción de las viviendas.

4. Los propietarios de las viviendas, promotores, las sociedades de gestión de activos y las entidades con ánimo de lucro que se acojan al presente incentivo están obligados al previo reintegro de las subvenciones percibidas cuya financiación haya sido efectuada por la Administración del Estado a través de los mecanismos legalmente previstos en los distintos Planes de Vivienda, conforme al régimen jurídico previsto en ellos.

5. Las viviendas a las que se refiere esta disposición seguirán sometidas al régimen jurídico de viviendas protegidas y, en todo caso, deberán ser destinadas a domicilio habitual y permanente de sus propietarios o usuarios.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación a la presente ley de los modelos de viviendas protegidas o de protección pública previstas en el planeamiento urbanístico y territorial.*

1. En los municipios cuyo planeamiento urbanístico a la entrada en vigor de la presente ley establezca algún régimen anterior de viviendas protegidas, el Ayuntamiento podrá optar entre:

a) Asimilar los tipos de viviendas protegidas previstas en el planeamiento urbanístico al de viviendas protegidas de la presente ley, en cuyo caso se aplicará a esas viviendas el régimen jurídico previsto en la misma.

b) Mantener las condiciones de desarrollo establecidas en el planeamiento urbanístico con arreglo a los tipos de vivienda previstos en el mismo.

2. En el caso de que el Ayuntamiento opte por lo previsto en el párrafo a) anterior, deberá establecer los nuevos coeficientes de ponderación en todos los sectores que contengan la obligatoriedad de realizar viviendas protegidas, siempre que no tengan aprobados definitivamente los instrumentos de equidistribución necesarios para su desarrollo.

Para el mantenimiento del aprovechamiento de cada sector se ajustarán los porcentajes de cesión obligatoria que correspondan, minorándolos o incrementándolos, en su caso, dentro de los límites establecidos en la legislación urbanística.

El procedimiento para establecer los parámetros anteriores deberá asegurar las garantías de transparencia y publicidad. Para ello, previa aprobación inicial por el Pleno e información pública por un periodo mínimo de veinte días, se procederá a la aprobación definitiva por parte del Pleno municipal.

Este procedimiento no supondrá una revisión o modificación del planeamiento urbanístico ya que en ningún caso se podrán alterar parámetros urbanísticos o ambientales.

Podrán acogerse a lo previsto en este apartado aquellos sectores que aún teniendo el instrumento de equidistribución aprobado definitivamente así lo decidieran, siempre que no se haya comenzado el proceso edificatorio de las viviendas y no se perjudiquen derechos de terceros adquirentes.

3. En el caso de no realizar la opción prevista en el párrafo a) del apartado 1 anterior, el régimen jurídico aplicable a las viviendas protegidas que se promuevan será el previsto en la presente ley, excepto en lo que se refiere al precio máximo de venta de las viviendas de cada uno de los regímenes y a los ingresos familiares de los adquirentes de viviendas, que será el señalado en la normativa reguladora de los distintos regímenes vigentes en el momento de la aprobación del planeamiento urbanístico, salvo los ingresos familiares de los adquirentes de viviendas de régimen especial que no podrán exceder de 2,5 veces el IPREM.

4. Cuando de conformidad con el apartado 1.b) el planeamiento mantenga las condiciones de desarrollo, la Consejería competente en materia de vivienda calificará las viviendas como viviendas protegidas del tipo que corresponda, motivándolo con base en esta disposición. En este caso se hará constar en la calificación provisional y en la calificación definitiva que el otorgamiento de la calificación lo es a los solos efectos de determinar el tipo de viviendas protegidas y que en ningún caso genera derecho a solicitar las subvenciones que pudieron estar establecidas en las normas del Plan que regulaba dicho tipo de viviendas.

Disposición transitoria tercera. *Valor del terreno acogido al ámbito de protección.*

En tanto el Gobierno no determine el valor de los terrenos en la promoción de viviendas protegidas, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) El valor de los terrenos acogidos al ámbito de protección, sumado al importe total de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación provisional, por la superficie útil de las viviendas y demás elementos protegidos.

b) Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, la cifra obtenida en el apartado anterior podrá incrementarse con el importe que resulte de multiplicar por dos el precio máximo de venta por metro cuadrado de las viviendas protegidas multiplicado por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

c) Cuando el adquirente de los terrenos sea una administración pública o una empresa perteneciente al sector público institucional participada íntegramente por una administración pública, el valor de los terrenos, sumado al importe total de las obras de urbanización, podrá exceder el porcentaje del 15 por ciento de las cifras señaladas en los apartados anteriores, previo informe favorable de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Disposición transitoria cuarta. *Efectos del régimen jurídico establecido por la presente ley.*

La presente ley es de aplicación a las viviendas protegidas que sean calificadas provisionalmente a partir de su entrada en vigor, sin perjuicio de lo previsto en el apartado siguiente.

El régimen de descalificación previsto en el artículo 16, las normas sobre acceso a las viviendas protegidas del capítulo IV, las normas que regulan las prerrogativas sobre las viviendas protegidas propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria del capítulo VI y las normas sobre inspección y régimen sancionador del capítulo VII son de aplicación a todas las viviendas protegidas, cualquiera que sea su denominación y la fecha de su calificación.

Disposición transitoria quinta. *Control excepcional de la transmisión y ocupación de viviendas protegidas.*

El régimen excepcional de autorización o visado solicitado con posterioridad a la elevación a público de los negocios jurídicos traslativos del dominio o en virtud de los cuales se autorice el uso de viviendas protegidas regulado en el artículo 22.5 de la Ley resultará de aplicación a todas aquellas operaciones que, con anterioridad al 1 de enero de 2025, se hayan elevado a escritura pública.

Disposición derogatoria primera.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

Disposición derogatoria segunda.

Queda derogado el Decreto 34/1998, de 17 de abril, de actividad patrimonial en materia de promoción pública de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.

Disposición final primera. *Condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas.*

Se autoriza al Gobierno para que teniendo en cuenta la legislación estatal de aplicación y en ejercicio de la competencia exclusiva en materia de vivienda, regule mediante decreto las condiciones de diseño y habitabilidad de las viviendas libres y protegidas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Disposición final segunda. *Título competencial.*

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, que atribuye a la Comunidad Autónoma de Cantabria la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Disposición final tercera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Gobierno de Cantabria para dictar las disposiciones de desarrollo de la presente ley.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

§ 3

Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 71, de 13 de abril de 2004
Última modificación: 23 de septiembre de 2014
Referencia: BOCT-c-2004-90257

PREÁMBULO

El principal objetivo de las medidas que contiene el presente Decreto es la consecución de una mayor facilidad en el acceso a una vivienda digna en la Comunidad Autónoma de Cantabria. De la experiencia obtenida en la puesta en práctica y ejecución de los distintos planes estatales se ha constatado la necesidad de dar un nuevo impulso a la política activa de fomento de la vivienda desde el Gobierno de Cantabria. La novedad que presentan las medidas que se adoptan en este Decreto se refiere a la creación de un nuevo tipo de viviendas protegidas denominadas «viviendas de protección pública en régimen autonómico».

Esta nueva categoría de viviendas protegidas se viene a sumar a las ya existentes y previstas en anteriores Decretos, fundamentalmente el Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria. El fundamento de esta iniciativa es precisamente completar o complementar el régimen jurídico de las viviendas protegidas y, en este sentido, no supone más que una adecuación a las necesidades actuales de las disposiciones y medidas hasta la fecha adoptadas. Ya se hizo patente en el Preámbulo del Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, cómo el Gobierno de Cantabria no se ha limitado a gestionar o adaptar los planes estatales a la coyuntura territorial de Cantabria sino que siempre ha tratado de dar un paso más procurando incrementar sus partidas presupuestarias de recursos propios para mejorar las previsiones estatales. Tal y como se reflejaba expresamente en el Preámbulo citado: «Además de la adaptación de los preceptos estatales a la coyuntura territorial de Cantabria se incluyen en el Decreto un conjunto de medidas de iniciativa autonómica innovadoras para responder a las necesidades reales detectadas en cada una de las zonas de la Comunidad Autónoma».

Ahora se trata de avanzar aún más en el campo de la promoción, adquisición, uso y aprovechamiento de las viviendas protegidas dando un nuevo impulso público de las mismas. Sobre la misma base en la que se han apoyado y desarrollado los Planes Plurianuales de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo se va a modular el sistema de la vivienda de protección pública en régimen autonómico. De esta forma, surge el modelo de protección autonómica como una nueva opción ofrecida a promotores y usuarios de viviendas capaz de satisfacer aquellos intereses y expectativas que puedan quedar sin cubrir por los Planes Estatales.

Al ampliar el ámbito de las viviendas protegidas y, al mismo tiempo, garantizar la debida continuidad de las políticas precedentes en la materia se pretende impulsar la aspiración constitucional del derecho a una vivienda digna. En última instancia, el artículo 148.1.3 de la Constitución Española establece la vivienda como materia competencial de las Comunidades Autónomas y en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria esa competencia en materia de vivienda y suelo es asumida de forma exclusiva.

La Comunidad Autónoma al dotarse de un nuevo instrumento, la vivienda de protección pública en régimen autonómico, busca la contención de precios de la vivienda libre. La realidad se traduce en que tras más de una década de tipos de interés altos, en los últimos años se ha producido una reducción drástica de los intereses de los préstamos hipotecarios. Tendencia seguida de un fuerte incremento de la demanda de viviendas protegidas, que debe ser atendido por los poderes públicos de Cantabria mediante la adopción de medidas jurídicas y económicas que den un nuevo impulso a la política autonómica de vivienda. De esta forma, ahora se trata de abordar soluciones para que el incremento de la construcción libre y su precio tenga su correlativo reflejo y contraste en la construcción protegida. Este nuevo marco jurídico se hace acompañar de un redoblado esfuerzo en las medidas de apoyo a la adquisición y urbanización de los solares y la promoción y construcción de las viviendas.

Por otra parte, para el tipo de viviendas de protección pública en régimen autonómico se modernizan las disposiciones aplicables al resto de viviendas protegidas buscando respuesta a los nuevos requerimientos técnicos y sociales. En este sentido, se prevé que las nuevas viviendas se ajusten a unas normas de diseño y calidad que serán objeto de desarrollo posterior. Además, se transforman los dos límites clásicos de las viviendas protegidas como son la superficie y el precio máximo.

Se establece la superficie máxima en 120 m² de superficie útil y se actualiza el precio máximo de venta para conseguir una mayor operatividad. Hoy en día, se ha comprobado cómo el tamaño medio de la vivienda construida no supera, en la práctica mayoría de los supuestos el establecido como máximo para las viviendas protegidas. En consecuencia no es este un tema de especial relevancia ya que, en general, la extensión de las viviendas se autocontiene. Se decide elevar la superficie máxima a 120 m² para tratar de normalizar la que en otro tipo de viviendas se reserva excepcionalmente para familias numerosas. Se trata de propiciar que se construyan viviendas protegidas con mayor flexibilidad y que las familias puedan programar su desarrollo sin verse condicionadas de antemano por el espacio disponible.

También se flexibiliza la fijación del precio máximo de este tipo de vivienda protegida en consideración a las especiales circunstancias del valor que las viviendas libres adquieren en el área geográfica donde se ubique (inicialmente se establece una única Área Geográfica igual para toda la Región). La posibilidad de fijación y revisión continua del precio básico autonómico de forma ágil y segura hace que se pueda dar respuesta a necesidades coyunturales y que se pueda incidir o servir de contrapunto en las eventuales distorsiones de precios provocados por un mercado inmobiliario especulativo en exceso. Al mismo tiempo, respecto al resto de viviendas protegidas ya existentes, se flexibiliza el régimen legal de este tipo de viviendas en cuanto a su duración que se establece por un tiempo de 15 años.

En cuanto al tercer gran requisito, referido a los destinatarios de las viviendas, se establece de forma muy rigurosa el control de que no quede vacía la vivienda y que sólo puedan acceder a ella los que carecen de vivienda. Se hace asumir a los nuevos titulares de viviendas protegidas la obligación de destinarlas a residencia habitual y permanente. En caso de detectarse la desocupación, sin causa justificada, de una vivienda se facultará al titular a arrendarla, condición que se incluirá como cláusula necesaria en los contratos de compraventa. (Si es un contrato de arrendamiento se incluirá como condición resolutoria del mismo). Respecto a los ingresos máximos para poder acceder a este tipo de viviendas se ha fijado en una cantidad, lo suficientemente amplia, de 6,5 veces el SMI. Además, para resultar beneficiario de alguna de las subvenciones previstas se requerirá no contar con ingresos superiores a 3,5 veces el SMI. Resultará mayor la subvención si los mismos no superan en 2,5 veces el SMI. Para la obtención de estas subvenciones debe tratarse de un primer acceso a la vivienda y contar con un préstamo ya concedido por una de las entidades financieras convenidas.

Finalmente, para impulsar la promoción y construcción de viviendas de protección pública en régimen general y especial se ha procedido a reformar, mediante la Disposición Adicional Segunda, el Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria (BOC n.º 114, 14-06-2002). De esta forma se incrementa la cuantía de la subvención para la adquisición de suelo destinado a la promoción de viviendas de protección pública. Con esta medida de fomento se ofrecen nuevos incentivos para la construcción de viviendas de protección pública, necesario complemento para tratar de mejorar el sistema de financiación de aquellas viviendas protegidas integradas en el vigente Plan Estatal.

En definitiva, las disposiciones de este Decreto persiguen fundamentalmente pretender que los beneficios de la protección pública de la vivienda en régimen autonómico aprovechen al mayor número de personas posible, que aumente significativamente el parque inmobiliario protegido y logren la máxima eficacia en la moderación de los precios de las viviendas libres.

En su virtud, a propuesta del consejero de Obras Públicas y Vivienda, en el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria y previa deliberación del Consejo de Gobierno de fecha 1 de abril de 2004,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Concepto de vivienda de protección pública de régimen autonómico.*

1. Se entenderá por vivienda de protección pública de régimen autonómico (VPP-RAC) la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de 120 m², cumpla los requisitos establecidos en el presente Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Gobierno de Cantabria a través de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

2. Siempre que en el presente texto y disposiciones que lo desarrollen se haga uso de la expresión vivienda de protección pública en régimen autonómico (VPP-RAC), se referirá a las viviendas que se inicien al amparo de esta disposición o que se acojan a la misma.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El régimen legal previsto para la vivienda de protección pública de régimen autonómico, se extenderá también en las condiciones que para cada caso se establezcan 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 habrán de situarse en plantas completas y distintas de la que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de 100 viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquéllas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

b) Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, educativos, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y en general, todas aquellas obras destinadas a equipamiento social, siempre que formen parte de polígonos urbanísticos constituidos al menos en un 50 por 100 por viviendas de protección pública en régimen autonómico.

c) Los garajes y trasteros anejos vinculados a las viviendas.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o arrendamiento de las viviendas; pero no se tendrá en cuenta para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1.º de este Decreto.

En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de 1,50 metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas.

d) Los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación provisional por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas, incrementado en el 15 por 100 del valor de los locales comerciales considerando como precio unitario de los mismos el aplicable a los anejos vinculados a las viviendas.

Cuando se proyectan grupos no inferiores a 500 viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 20 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación provisional, por la superficie útil total de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Artículo 3. *Destino de las viviendas.*

1. Las viviendas de protección pública en régimen autonómico habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

2. A los efectos del apartado anterior se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia efectiva del titular, bien sea propietario o arrendatario. Este domicilio permanente ha de coincidir siempre y necesariamente con el fijado, a todos los efectos, como domicilio fiscal del usuario.

3. La residencia habitual y permanente en la vivienda se acreditará con la certificación municipal de empadronamiento y acreditación del domicilio fiscal correspondiente.

A estos efectos se exigirá expresamente que su titular se comprometa a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando necesariamente su residencia efectiva.

4. No perderá el carácter de vivienda de protección pública en régimen autonómico por el hecho de que el titular al que se refiere el párrafo anterior, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con él, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

5. Asimismo se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando permanezca ocupada más de nueve meses al año, salvo que medie justa causa, debidamente apreciada por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Artículo 4. *Superficie útil de la vivienda.*

1. Se entenderá por superficie útil de suelo de la vivienda, la cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo se incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos, y otros hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

2. Del cómputo de superficie útil quedará excluida la superficie ocupada en la planta de los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm² así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

3. Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal o superior a 100 cm², se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las

viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 1 por 100.

4. En el caso de trasteros se aplicarán los mismos criterios de medición que para las viviendas.

5. En las edificaciones a las que se extienda la protección pública de acuerdo con el artículo 2 del presente Decreto, se entenderá por superficie útil el resultado de multiplicar por 0,80 la superficie construida.

6. En el caso de garajes vinculados a las viviendas, la superficie máxima, incluida la parte proporcional de accesos tanto peatonales como rodados será de 30,00 m². En todo caso, a efectos de financiación únicamente serán tenidos en cuenta hasta un máximo de 25,00 m².

7. En el caso de trasteros vinculados a las viviendas, la superficie máxima será del 15% de la superficie útil de la vivienda. En todo caso, a efectos de financiación únicamente serán tenidos en cuenta hasta un máximo de 8 m².

Artículo 5. *Presupuestos.*

1. Se entenderá por presupuesto de ejecución material, el coste calculado de las obras, teniendo en cuenta los precios de los materiales empleados, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales de la obra.

2. El presupuesto general será el integrado por las siguientes partidas:

a) Presupuesto de ejecución material.

b) Margen industrial y gastos de administración, según los casos, que se cifra respectivamente, en el 6 por 100 y 13 por 100 del presupuesto de ejecución material.

c) Honorarios facultativos.

d) Tasa e impuesto de construcción por las licencias municipales de obra.

3. El presupuesto protegible será el equivalente al precio máximo de venta y estará integrado por las siguientes partidas:

a) Presupuesto general o suma de presupuestos generales.

b) Valor de los terrenos.

c) «Tasas de viviendas de protección Pública», cuya base de exacción será la suma de las dos partidas anteriores.

d) Otros gastos de administración, comercialización y gestión.

e) Beneficio de la promoción.

Artículo 6. *Normas de diseño y calidad.*

Las viviendas de protección pública en régimen autonómico deberán cumplir con las normas técnicas de diseño y calidad que la Consejería de Obras Públicas y Vivienda apruebe en desarrollo de este Decreto.

Artículo 7. *Áreas geográficas.*

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria podrá dividirse, a los únicos efectos de establecimiento de precios máximos de venta y arrendamiento de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico, en áreas geográficas homogéneas.

2. Se podrán establecer las áreas geográficas agrupando los términos municipales en función de la evolución de los precios de las viviendas libres, teniendo en cuenta las características de los municipios y los baremos de población, a efectos de ponderar el precio máximo aplicando a cada grupo un coeficiente corrector.

3. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden, podrá crear áreas geográficas homogéneas o modificar y desarrollar las existentes en atención a los distintos factores locales que intervienen en la formación del precio de la vivienda. Del mismo modo, fijará los distintos coeficientes correctores a aplicar, en cada caso, al Precio Básico Autonómico para determinar los precios máximos de venta y renta de dichas áreas.

Artículo 8. *Precio básico autonómico.*

El precio básico autonómico será el que determine el valor máximo de las viviendas de protección autonómica al ponerse en relación con la superficie útil de la vivienda y vendrá establecido periódicamente por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en forma de Orden dictada en desarrollo del presente Decreto.

La primera determinación del precio básico autonómico para comenzar la aplicación del régimen jurídico contenido en el presente Decreto se establece en la Disposición Adicional Primera.

Artículo 9. *Promotores.*

Podrán ser promotores de viviendas de protección pública en régimen autonómico:

a) Las sociedades promotoras inmobiliarias o empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.

b) Las cooperativas de vivienda que construyan viviendas para uso propio de los cooperativistas.

Las cooperativas de vivienda deberán además cerrar los contratos de obra y gestión llave en mano, cuando se constituyan en terrenos con la obligación urbanística de construir viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En las promociones realizadas por cooperativas de vivienda se entenderá como adjudicatarios a los cooperativistas a partir del momento en que es adjudicada la propiedad de una vivienda de forma individualizada.

TÍTULO II

Las viviendas de protección pública de régimen autonómico

CAPÍTULO I

Condiciones personales y económicas

Artículo 10. *Titularidad de la propiedad y del uso.*

1. Podrán ser propietarios de las viviendas de protección pública en Régimen Autonómico las personas físicas o jurídicas.

2. Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas de protección pública en régimen autonómico.

Artículo 11. *Régimen de uso y acceso.*

1. El Régimen de uso de las viviendas de protección pública en régimen autonómico podrá ser el de:

a) Arrendamiento.

b) Propiedad.

2. El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que, para sentar en ellas su residencia familiar, los particulares construyan colectivamente a través de cooperativas.

Artículo 12. *Adquirentes y adjudicatarios.*

1. Para que los adquirentes, o adjudicatarios puedan beneficiarse de las medidas de financiación de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ningún miembro de la unidad familiar ha de ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni de otra vivienda libre.

b) No haber obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda. No será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de financiación cualificada se deba a la adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía. En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado anteriormente obtenido y la devolución, salvo en el supuesto de familias numerosas, de las subvenciones económicas directas obtenidas, actualizadas con los intereses legales.

2. Todo lo anterior, se entenderá sin perjuicio de las condiciones establecidas para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Artículo 13. *Ingresos familiares.*

Para acceder a la adquisición de las viviendas de protección pública en Régimen Autonómico los adquirentes y, adjudicatarios de las viviendas, deberán cumplir los siguientes requisitos económicos:

a) Los ingresos familiares no podrán ser superiores a 6,5 veces el salario mínimo interprofesional anual.

b) En caso de que se soliciten subvenciones, se deberá acreditar convenientemente la obtención de unos ingresos brutos mínimos que garanticen cierta solvencia para afrontar los pagos y que se cifran en un importe bruto de 3.000 euros al año por rendimientos del trabajo personal y/o de actividades económicas.

Artículo 14. *Determinación de los ingresos familiares.*

1. A los efectos de este Decreto se entiende por ingresos familiares, los determinados por las cuantías de las Bases Imponibles General y Especial, expresadas en número de veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI), reguladas en los artículos 38 y 39 respectivamente de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, reguladora del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas. Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas convivientes que no estén integradas en ninguna unidad familiar. En los casos de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos cónyuges, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

2. Para el cómputo referido a los ingresos familiares se tendrá en cuenta los resultantes de la aplicación de la normativa fiscal reguladora del Impuesto sobre las Renta de las Personas Físicas del último periodo impositivo, vigente en la fecha de la adquisición.

Artículo 15. *Acreditación de ingresos.*

1. La acreditación de los ingresos familiares se realizará mediante la presentación de la Declaración de la Renta de las Personas Físicas realizada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración Tributaria.

2. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras normas tributarias, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

3. Cuando se trate de cooperativas, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este apartado, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios.

4. Cuando se trate de justificar el cumplimiento del los ingresos mínimos, bastará con la presentación de contrato de trabajo, o cualquier otro documento que acredite la posibilidad de obtención de los ingresos mínimos establecidos.

Artículo 16. *Autorización de solicitud de información por parte de la Administración.*

La solicitud de financiación cualificada implicará la prestación del consentimiento de los solicitantes a los efectos del artículo 6 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, para que la Dirección General Vivienda y Arquitectura pueda recabar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas.

CAPÍTULO II

Precio y demás requisitos objetivos

Artículo 17. *Precio de venta.*

1. Los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico se fijarán en la calificación provisional.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección pública en régimen autonómico se determinará en relación al Área Geográfica Homogénea en la que se encuentre situada.

Dicho precio máximo de venta resultará de la aplicación de los correspondientes coeficientes correctores al Precio Básico Autonómico vigente en la fecha de concesión de la calificación provisional.

3. El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la cédula de calificación provisional, de una vivienda de protección pública en régimen autonómico permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de la calificación definitiva. Transcurrido ese periodo, el precio de venta que figure en la cédula de calificación definitiva podrá actualizarse, a efectos de primera o posteriores transmisiones, en la misma proporción en que se revise oficialmente el precio máximo de venta, hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa.

4. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las edificaciones anejas a la vivienda a que se refiere el artículo 2.º, será en cada situación el 60 por 100 del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculadas inseparablemente.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo, 8 m² de superficie útil de trastero y 25 m² de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

5. Cuando la promoción incluya garajes o trasteros no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará en la calificación provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

Artículo 18. *Elementos para la determinación del precio máximo.*

1. Cuando se trate de promociones de vivienda por cooperativas, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo, con los límites establecidos en los dos artículos anteriores, incluirán el conjunto de los pagos y gastos necesarios que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

2. Se entenderán por gastos necesarios los gastos del constructor, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario; 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 en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

Artículo 19. *Obras de mejora e instalaciones ordinarias.*

En el precio máximo estarán incluidas las cantidades por obras de mejora previamente autorizadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y cuya inclusión en la vivienda resulte facultativa.

Artículo 20. *Renta máxima.*

1. La renta máxima inicial anual de una vivienda de protección pública en régimen autonómico será del 4% del precio máximo de venta que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 del presente Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

2. Las rentas de las viviendas así establecidas podrán ser revisadas anualmente con arreglo a las modificaciones que, en ese periodo experimente el Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo base 2001 (IPC-2001), publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya.

Artículo 21. *Contratos.*

1. Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección pública en régimen autonómico deberán incluir las cláusulas que al efecto se establezcan por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportuno respecto de aspectos no previstos en las cláusulas antes mencionadas. Dicha obligación será directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección pública en régimen autonómico.

2. Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección pública en régimen autonómico habrán de visarse por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, quedando inscritos en el Registro de Contratos de Venta y Arrendamiento de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico.

3. Los contratos originales o, en su caso, la copia notarial autorizada y dos copias simples de los mismos se presentarán en la citada Dirección General en el plazo de diez días, a partir de su otorgamiento.

En el supuesto de que se ajusten a los preceptos reglamentarios, se devolverán, visados y sellados, el original y una copia simple a los interesados; la otra copia quedará en poder de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos se concederá a los interesados un plazo de diez días para su subsanación.

Artículo 22. *Registro de Contratos de venta y arrendamiento de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico.*

1. El Registro de contratos de venta y arrendamiento de viviendas de protección pública en Régimen Autonómico es un registro obligatorio de naturaleza puramente administrativa.

2. La finalidad de este registro se concretará en la eficaz identificación del titular o usuario de la vivienda, la comprobación de las inspecciones técnicas realizadas, la constatación del parque inmobiliario autonómico protegido y su distribución geográfica, fines estadísticos, y cualesquiera otras que requiera el desarrollo, cumplimiento y control de la relación jurídico-administrativa o el funcionamiento interno del correspondiente Servicio Administrativo.

3. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura se dirigirá en sus relaciones jurídico-administrativas a quien conste como titular o usuario de la vivienda en este Registro. También ofrece este Registro una cierta publicidad formal a los titulares o usuarios de las viviendas y a quienes acrediten ostentar un interés legítimo y directo, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

4. Los datos que obran en este Registro carecen de efectos sustantivos civiles o mercantiles, no sirven para atribuir derechos «erga omnes» al titular inscrito ni prejuzgan, en

caso alguno, cuestiones que se substancien en la jurisdicción civil sobre propiedad o cumplimiento de contratos.

5. Este Registro, que se constituirá al amparo de las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, tendrá también funciones coadyuvantes de las distintas Administraciones Públicas, órganos judiciales y registros civiles y mercantiles con los que se relaciona.

Artículo 23. *Entrega y ocupación.*

1. Los promotores de viviendas de protección pública en régimen autonómico, siempre que medie Contrato, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, y a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

2. De la entrega de llaves deberá dejarse constancia por las partes en un documento, del que el vendedor o el arrendador dará traslado a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de quince días a partir de la entrega de llaves.

3. Los adquirentes o arrendatarios de las viviendas protección pública en régimen autonómico deberán proceder a su ocupación en el plazo de tres meses, contado desde la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

Artículo 24. *Elevación a escritura pública.*

1. Los promotores estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación.

2. Si el contrato de compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la Calificación definitiva, dicho plazo máximo se contará desde la firma del contrato. Esta obligación del promotor ha de considerarse sin perjuicio de la facultad que asiste al comprador de exigir la elevación a escritura pública desde la misma existencia del contrato conforme establece el Código Civil.

3. De la elevación a escritura pública deberá dejarse constancia por el vendedor mediante entrega de copia simple de la misma en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

CAPÍTULO III

Gestión y tramitación

Sección 1. Calificación provisional

Artículo 25. *Solicitud.*

1. Los promotores de viviendas de protección pública en régimen autonómico deberán presentar en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura solicitud de calificación provisional, que tendrá consideración de trámite inicial, y a la que deberá adjuntar el proyecto básico de edificación o el de ejecución cuando las obras estén comenzadas, y el compromiso de cumplir con las exigencias establecidas para las viviendas de protección pública en régimen autonómico.

2. La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos.

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

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si las tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.

c) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico,

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

d) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico, si lo hubiere, y en su caso por la Ley del Suelo y habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

e) Licencia Municipal de Obras en el caso de obras ya comenzadas.

3. Transcurrido treinta días desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. La existencia del silencio administrativo producido podrá ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, pudiendo instarse de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura la expedición del certificado acreditativo del silencio producido, en los términos establecidos en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 26. *Proyecto Básico.*

1. El proyecto Básico constará de:

1.1 Memoria descriptiva que deberá sistematizarse en las partes siguientes:

a) Composición. Ambientación y justificación urbanística. Programa de necesidades. Estudio funcional. Criterios estéticos, ordenanzas de aplicación, cuadros de superficies útiles de cada uno de los elementos y, en su caso cuadro de vinculación de anejos, etc.

b) Estudio técnico. Indicación del sistema estructural y constructivo, relación de materiales, indicación de las instalaciones y dotaciones de las viviendas, etc.

1.2 Plano de situación a escala mínima 1:1.000.

1.3 Planos de conjunto y detalles necesarios y suficientes para que la obra quede perfectamente definida para su realización. (E 1:10;1:50;1:100;1:200)

1.4 Planos de plantas generales a escala 1:100 y plano de plantas acotadas y amuebladas de cada tipo de vivienda a escala 1:50.

1.5 Presupuesto protegible, tal y como se define en el artículo 5º.

2. Cuando las viviendas sean promovidas por Cooperativas se aportará relación completa de los asociados beneficiarios de las viviendas. La relación se hará con indicación de sus circunstancias personales y número de su documento nacional de identidad.

3. Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados por fases se presentará con el de la primera fase el de urbanización del conjunto. deberá resultar claramente indicado el número de fases en que se divide el proyecto y cada una de ellas quedará perfectamente delimitada en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios, así como las concretas obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

4. Cada una de las fases en que el proyecto se divida será objeto de calificación, provisional independiente. En esta calificación provisional se habrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma fase.

5. La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes.

Sección 2. Tramitación

Artículo 27. *Procedimiento.*

Una vez presentados en regla todos los documentos requeridos para la solicitud, los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura informarán si el proyecto se adapta a las disposiciones de este Decreto, a las normas y Ordenanzas

aplicables y, especialmente, si el sistema de edificación proyectado es adecuado a las condiciones de todo orden de los terrenos en que se emplacen las viviendas.

Artículo 28. *Subsanación de errores.*

1. Si presentados los documentos requeridos se observara la falta de alguno de los que debe ir acompañada, enumerados en el artículo 25.2 y 26 de este Decreto, se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Si el proyecto adoleciera de algún defecto técnico, se requerirá al promotor para su rectificación o subsanación, concediéndose un plazo que en ningún caso podrá exceder de sesenta días, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciere, se archivará el expediente sin más trámite.

Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corrigiese alguno de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

Artículo 29. *Resolución.*

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura otorgará en un plazo máximo de 30 días, si procediese, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

2. La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso de alzada.

Artículo 30. *Cédula de Calificación Provisional.*

La cédula en la que se formalizará el acto administrativo de calificación provisional determinará:

a) Número, grupo, categoría, tipo y superficie de las viviendas, locales de negocios, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización a las que se extienda la protección.

b) Si el proyecto se fuese a ejecutar en fases, en la calificación provisional de cada una de ellas se indicarán los servicios y obras de urbanización que deben estar en condiciones de utilización para obtener la calificación definitiva de cada fase.

c) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, y en la normativa urbanística aplicable.

d) La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.

e) La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto.

f) Los patios o superficies gravados por servidumbres civiles o administrativas, en favor de los predios colindantes.

g) El precio de venta y renta.

h) Plazo para la ejecución de las obras y fecha de su iniciación.

i) Régimen de uso y utilización de las viviendas de protección autonómica, especificando las rentas y el coste de los servicios que se prevé hayan de ser exigidos de los usuarios, en su caso.

Artículo 31. *Caducidad del procedimiento para la obtención de la cédula de calificación provisional.*

1. Los trámites para la obtención de la cédula de calificación provisional que deban ser cumplidos por los interesados deberán realizarse por éstos en el plazo de diez días, a partir de la notificación correspondiente.

A los interesados que no lo cumplimenten podrá declarárseles decaídos en su derecho al trámite de que se trate en los términos previstos en el artículo 76 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Dicha declaración no producirá por sí sola la caducidad del procedimiento.

2. Paralizado un procedimiento por causas imputables al interesado, y en el caso de que el trámite sea indispensable para la obtención de la calificación provisional, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del dicho procedimiento. Consumido este plazo sin que el requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura acordará el archivo de las actuaciones, notificándoselo al interesado.

Artículo 32. *Control de la cédula de calificación provisional.*

La Dirección General de Vivienda y Arquitectura verificará el cumplimiento de los requisitos normativos y de los compromisos adquiridos en la cédula de calificación provisional. Cuando el promotor no haya iniciado o terminado la construcción de las viviendas en los plazos fijados en la cédula de calificación provisional o no observase cualquiera de las previsiones que en ésta se señalen para la eficacia de la misma, quedará decaído en los derechos que la calificación concede, lo que se declarará por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, previa audiencia del interesado. Dicha declaración no tendrá la consideración de sanción sino de constatación de la falta de concurrencia de los requisitos necesarios para su vigencia y eficacia.

Artículo 33. *Rehabilitación de las calificaciones provisionales caducadas.*

1. Las calificaciones provisionales caducadas o anuladas podrán ser rehabilitadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura a favor de los acreedores del promotor por préstamos hipotecarios concedidos para la financiación de las viviendas cuando se les haya adjudicado en pago de sus créditos en cualquier procedimiento judicial o en el extrajudicial regulado la Ley Hipotecaria y siempre que las obras hubiesen sido iniciadas dentro del plazo concedido en la calificación provisional y estén ejecutadas en el momento de presentar la solicitud de rehabilitación al menos en un 10 por 100 del importe del presupuesto de ejecución material.

2. Los acreedores adjudicatarios habrán de solicitar la rehabilitación en el plazo de tres meses desde que sea firme la adjudicación, expresando el plazo que consideren necesario para la terminación de las obras, las condiciones de la construcción y las modificaciones que pretendieren introducir en el proyecto aprobado. A esta solicitud se acompañará, según los casos, testimonio del auto o copia autorizada de la escritura notarial de adjudicación.

Sección 3. Ejecución de las obras

Artículo 34. *Ejecución.*

Las obras de construcción de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico, podrán ser ejecutadas directamente o contratadas libremente por los promotores.

Artículo 35. *Inicio.*

1. Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de dos meses, a contar de la fecha de concesión de la licencia municipal de obras en forma, salvo cuando la cédula de calificación provisional sea posterior a dicha fecha, en que el plazo se computará a partir de la notificación de dicha cédula.

2. Será requisito imprescindible, antes de poder proceder al comienzo de las obras, que el promotor presente ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura la Licencia Municipal de Obras y el Proyecto de Ejecución. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura verificará tales documentos en el plazo máximo de 15 días.

3. En todo caso, la fecha de iniciación de las obras deberá acreditarse dentro de los diez días siguientes, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, mediante certificación del arquitecto director. La falta de presentación de esta certificación dentro del plazo señalado dará lugar a que se entienda al promotor decaído en su derecho a este trámite y, en consecuencia, se presumirán iniciadas las obras en la fecha de otorgamiento de la licencia municipal o de la notificación de la cédula de calificación.

4. Si las obras no se inician dentro del plazo concedido se declarará la caducidad de la calificación provisional.

5. El plazo de ejecución de obras fijado en la calificación provisional comenzará a partir de la fecha en que se inicien o se consideren iniciadas, de acuerdo con lo determinado en los párrafos anteriores.

Artículo 36. *Plazos de ejecución de las obras.*

1. El plazo de ejecución de las obras fijado en la cédula de calificación provisional será considerado como una de las condiciones que ha de cumplir el promotor para obtener la calificación definitiva.

2. Para determinar el plazo de ejecución y por consiguiente el de solicitud de Calificación Definitiva se tendrá en cuenta el estado de las obras en el momento de la solicitud de la Calificación Provisional estableciéndose los siguientes plazos:

a) Obras sin comenzar: 30 meses.

b) Obras comenzadas:

B1) Ejecutado el movimiento de tierras y cimientos: 24 meses.

B2) Ejecutada la estructura: 20 meses.

B3) Ejecutado el cierre de fachadas: 12 meses.

B4) Obras finalizadas: 1 mes.

3. Cuando se trate de promociones por fases el plazo de ejecución, en el caso de obras sin comenzar se referirá a la primera fase que se inicie siendo el plazo de ejecución de las fases siguientes de 24 meses contados desde la comunicación del inicio de las obras.

4. El director general de Vivienda y Arquitectura podrá prorrogar dicho plazo durante un tiempo que no exceda de la tercera parte del inicialmente concedido, a solicitud del promotor, siempre que ésta se presente antes de la terminación del plazo señalado para la ejecución de las obras y se acompañe certificado del arquitecto director de las mismas acreditando su situación, causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

Artículo 37. *Cartelería.*

Durante el periodo de ejecución de las obras, el promotor deberá colocar en lugar visible uno o varios carteles, según modelo oficial, indicativo de estar acogida la construcción al régimen de Viviendas de Protección Pública, de acuerdo con las normas dictadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Sección 4. Calificación definitiva

Artículo 38. *Solicitud.*

1. La calificación definitiva se solicitará por el promotor dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de construcción comprendidas en el proyecto aprobado por la calificación provisional.

2. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras en cada una de ellas. La solicitud de calificación definitiva en estas promociones por fases debe solicitarse dentro de los 30 días siguientes a la terminación de cada una de ellas, plazo en el que igualmente se debe comunicar el inicio de la siguiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 41.4 de este Decreto.

Artículo 39. *Documentación necesaria.*

1. La solicitud de calificación definitiva deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia Municipal de Primera Ocupación.

b) Proyecto de ejecución final, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.

c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, la inscripción de la escritura declarativa de la obra nueva comenzada.

d) Certificado del arquitecto-director, acreditando que las obras en edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización, y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de protección pública en régimen autonómico.

e) Certificado que acredite que el edificio está asegurado del riesgo del incendio.

f) Relación de los contratos de compraventa, en su caso, suscritos y visados por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

g) Relación de los adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de calificación definitiva, así como de la autorización preceptiva para su percepción de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.

h) Certificado del arquitecto director de las obras de la superficie útil de cada una de las viviendas, anejos y locales.

i) Documento que acredite la garantía contra los daños materiales que sea obligatoria conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 40. *Revisión e inspección.*

Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección pública en régimen autonómico, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra realizada.

Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra causa subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura comunicará al promotor el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

Artículo 41. *Concesión de calificación definitiva.*

1. La calificación definitiva de las viviendas se concederá mediante la expedición de una cédula por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el presente Decreto y demás disposiciones que lo desarrollen.

2. En la cédula de calificación definitiva constará el precio de venta y arrendamiento de las viviendas y anejos.

3. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura vendrá obligada a dictar y notificar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva, en el plazo máximo de 3 meses a partir de su presentación.

4. Cuando la construcción se haya efectuado por fases, la calificación definitiva se otorgará, en su caso, independientemente para cada una de las fases. La calificación definitiva otorgada a una fase no implicará la concesión de calificación definitiva a ninguna de las restantes.

5. Los promotores, constructores y facultativos estarán sujetos a la responsabilidad derivada de los vicios o defectos que afecten a la edificación, en los términos previstos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; en el artículo 1591 del Código Civil y en la vigente legislación de viviendas de protección oficial.

Artículo 42. *Denegación de la calificación definitiva.*

1. La denegación de la calificación definitiva por parte de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

2. Los adquirentes de viviendas de protección pública en régimen autonómico cuyos expedientes no hubieran obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual llevará implícita la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, que a tal efecto deberán revalorizarse en los intereses legales correspondientes.

b) Solicitar de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias y con el presupuesto que a tal efecto le sea fijado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, determinado de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

Artículo 43. *Modificación de la calificación definitiva.*

1. La calificación definitiva, una vez concedida, sólo podrá ser modificada o anulada mediante los requisitos señalados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y ejercitando, en su caso, los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiera en cuyo supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y previa la pertinente inspección de sus Servicios competentes.

3. Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de la misma que se llevará a efectos por las Dirección General de Vivienda y Arquitectura mediante diligencia extendida en la propia cédula.

4. La cédula de calificación definitiva, junto con la escritura declarativa de que la construcción está comenzada, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la declaración de obra nueva.

TÍTULO III

Régimen legal de las viviendas de protección pública en régimen autonómico

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 44. *Duración del régimen legal.*

1. El régimen legal de las Viviendas de Protección Pública en régimen Autonómico durará quince años, contados desde la calificación definitiva de las mismas.

2. Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a las prescripciones contenidas en este Decreto.

Artículo 45. *Modalidades de uso de la vivienda.*

1. Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la legislación de Viviendas de Protección Oficial y en los artículos siguientes de este Decreto, las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico podrán ser destinadas a:

1.º Uso propio.
2.º Arrendamiento.
3.º Acceso diferido a la propiedad.
4.º Cesión gratuita en propiedad o en uso.

2. Los compradores de vivienda acogidos a este Decreto, que hubieran recibido cualquier tipo de ayudas, no podrán trasmitirlas «inter vivos» ni ceder su uso por ningún

título, durante el plazo mínimo de 5 años desde la fecha de la formalización de la adquisición. La transmisión de estas viviendas por parte de quienes hubieran recibido cualquier tipo de ayudas implicará siempre la previa devolución de las ayudas recibidas incrementados con los intereses legales correspondientes.

Artículo 46. *Cesión en arrendamiento y uso.*

1. El uso y utilización de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico deberá ajustarse al régimen señalado en la correspondiente cédula de calificación definitiva.
2. No obstante, las viviendas destinadas a venta podrán ser cedidas en arrendamiento en régimen de acceso diferido a la propiedad. Las destinadas a uso propio podrán ser objeto de cesión gratuita en propiedad o en uso a favor de personas que guarden con el adquirente relación de parentesco, dentro de cualquiera de los grados de consanguinidad en línea recta, descendente o ascendente, o en la colateral hasta el segundo grado.
3. También podrá admitirse la cesión cuando dicha vivienda se haya establecido como domicilio conyugal o de pareja estable y, ante una separación de hecho, se establezca de forma convencional que el uso de dicha vivienda familiar quede atribuido a favor del cónyuge o miembro de la pareja no titular de la misma.
4. Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino y con la autorización previa de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 47. *Identificación del régimen legal.*

1. Los inmuebles acogidos al régimen de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica, según modelo oficial aprobado por Orden.
2. Sus propietarios deberán conservar a disposición de los inquilinos la cédula de calificación definitiva de las viviendas y quedarán obligados a entregar a los adquirentes una copia autorizada en el acto de la firma de contrato.
3. En caso de incumplimiento de lo dispuesto en este artículo se incurrirá en la infracción prevista por el artículo 153.A.2 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Artículo 48. *Obligación de ocupación.*

1. Las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico, cualquiera que sea el destino fijado en la cédula de calificación provisional, habrán de estar ocupadas. Transcurridos seis meses desde que no lo estuvieran, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura seguirá el procedimiento para lograr su efectiva ocupación. Para los casos en los que la Administración advierta una situación de desocupación podrá instar a su titular a cumplir con la obligación de ocupación personalmente o mediante las posibilidades de cesión o alquiler contenidas en este Decreto.
2. La situación de desocupación de una Vivienda de Protección Pública en Régimen Autonómico comportará la retirada y devolución de todas las subvenciones otorgadas a los adquirentes, sin perjuicio de la aplicación de las multas y sanciones que procedan. La obligación de reintegro de las cantidades procedentes de todas las subvenciones percibidas se verán incrementadas con los intereses de demora de las mismas desde la fecha de su abono.
3. Los contratos de alquiler que, en su caso, se otorguen en cumplimiento de lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo se ajustarán a las condiciones y límites establecidos en la cédula de calificación definitiva y en el presente Decreto.

Artículo 49. *Incompatibilidad en la tenencia de más de una vivienda.*

1. Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda.
2. La prohibición a que se refiere el párrafo anterior será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas reservadas o disfrutadas para uso propio corresponda a distintos miembros de la unidad familiar, mientras éstos convivan con los cabezas de familia.

3. Respecto a la prohibición establecida en los párrafos anteriores se exceptúan los cabezas de familia numerosa, quienes podrán ser titulares de dos viviendas, siempre que constituyan unidad horizontal o vertical y sin que en ningún caso pueda exceder de 240 m² la superficie útil de las viviendas agrupadas.

Artículo 50. *Régimen legal de los locales de negocio y otras dependencias.*

1. Los locales de negocio incluidos en una promoción podrán cederse en venta o arrendamiento y dedicarse a los usos permitidos por la normativa urbanística municipal aplicable.

2. Los referidos locales podrán, previa autorización de Dirección General de Vivienda y Arquitectura, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de utilización que corresponda a la clase y categoría de las viviendas del inmueble en que estén situados.

3. Las dependencias del edificio, distintas de las viviendas, locales de negocio, garajes, partes del solar a que se refieren este Decreto susceptibles de aprovechamiento individualizado, siempre que reúnan las condiciones señaladas por las Ordenanzas tendrán que ser asignadas expresamente en la cédula de calificación definitiva de las viviendas del inmueble y ser cedidas juntamente con éstas, sin implicar incremento de precio alguno.

4. Cuando dichas dependencias no sean susceptibles de aprovechamiento individual o no reúnan las condiciones señaladas en las Ordenanzas se considerarán como dependencias comunes, utilizándose en servicio de la comunidad de propietarios o de los inquilinos del inmueble.

Artículo 51. *Edificaciones, instalaciones y servicios complementarios.*

Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, cualquiera que sea la forma en que se haya promovido su construcción o establecimiento quedarán afectos permanentemente a los fines para que fueron construidos. Las personas u Organismos que los adquieran, utilicen o disfruten vendrán obligados a satisfacer el importe de las reparaciones que hayan de efectuarse durante la vida de los mismos.

Artículo 52. *Obligación de mantenimiento y conservación.*

1. Los propietarios de las viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene.

2. Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, podrá imponer su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

Artículo 53. *Prohibición de primas o sobreprecios.*

1. Queda absolutamente prohibido el percibo de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador o al arrendatario de viviendas de protección pública. Tal prohibición alcanza al percibo por cualquier concepto de cantidad superior o distinta a la renta o precio de venta señalado en la cédula de calificación definitiva, ni aún a titulo de préstamo, deposito o anticipo no autorizado, ni en virtud de contrato conjunto o separado, con muebles, partes integrantes o pertenencias, o de cuotas por prestación de servicios no incluidos en este Decreto.

2. El sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección y serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios o rentas superiores a los máximas autorizados para cada tipo de vivienda de protección pública, sin perjuicio de las sanciones administrativas que, a su vez, procedan.

Artículo 54. *Publicidad de la venta o arrendamiento de viviendas por promotor.*

1. Para la publicidad de venta o arrendamiento de viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico por medio de anuncios o por cualquier otro sistema de propaganda será necesario que en el texto consten necesariamente los siguientes datos:

a) Número del expediente de construcción.

b) Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotor.

c) Fecha de calificación definitiva o, en su caso, fechas de calificación provisional y de terminación de las obras.

d) Licencia Municipal de Obras.

e) Precio total de venta de cada tipo de viviendas y condiciones de pago, si se hubiese otorgado calificación definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Expresión de que las viviendas habrán de dedicarse a domicilio y residencia permanente.

g) Los requisitos y condiciones personales y económicas que deben cumplir los compradores de este tipo de viviendas.

2. Estos datos habrán de componerse en el anuncio, en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual, al menos, que el predominante en la revista o diario en que se inserte. Si se trata de edición independiente se utilizarán, al menos, tipos del cuerpo ocho.

3. En caso de incumplimiento de los requisitos de publicidad se incurrirá en la infracción prevista por el artículo 153.C.9 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Artículo 55. *Solicitud del promotor de cantidades a cuenta o anticipos del precio.*

1. Para que los promotores de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico puedan percibir de los compradores o adquirentes durante el periodo de la construcción y una vez otorgada la calificación provisional la parte de precio que no haya de aplazarse deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Que el número de futuros adquirentes no sea mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.

b) Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o Caja de Ahorros a disposición del promotor, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

c) Que en los contratos que otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o Caja de Ahorros donde ha de verificarse el ingreso, la fecha de entrega de la vivienda y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el apartado 2.b) de este artículo.

d) Que solicite la pertinente autorización previa de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en cualquier momento anterior a la calificación definitiva. En la solicitud de autorización deberá hacer constar el importe total de las cantidades que pretenda obtener por este concepto. La autorización previa será otorgada, en su caso, en el plazo de un mes desde su solicitud.

2. A la solicitud presentada se deberá acompañar necesariamente:

a) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa del dominio de los terrenos o del derecho que faculte al promotor para realizar la construcción y que se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo aquellos constituidos en garantía de devolución de los préstamos o anticipos concedidos para la construcción de las viviendas.

b) Aval bancario suficiente o contrato se seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.

c) Licencia Municipal de Obras.

3. Comprobado el cumplimiento todas las condiciones y habiéndose aportado todos los documentos requeridos, se autorizará a los promotores solicitantes para que puedan percibir de los compradores o adquirentes anticipos o cantidades a cuenta durante el periodo de la construcción.

Artículo 56. *Clausulado obligatorio en los contratos.*

1. En los contratos traslativos de dominio y de cesión en uso de viviendas de protección pública en régimen autonómico se habrá de consignar expresamente:

a) Los datos del documento nacional de identidad de los contratantes y de los familiares que convivan con el adquirente o cesionario, con mención de su domicilio legal.

b) Que la vivienda o viviendas objeto de la transmisión están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección pública en régimen autonómica y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán señaladas en la calificación definitiva, que los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites señalados en esta norma y que la vivienda habrá de utilizarse como domicilio habitual y permanente. En caso de mantener la vivienda habitualmente vacía la Administración podrá instarle a cumplir su obligación de ocupación personalmente, mediante la cesión gratuita prevista en este Decreto o mediante contrato arrendamiento con renta limitada.

c) Que el adquirente o cesionario se comprometa a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, en la forma y medida que le sea imputable tal obligación, y en caso de que la haya de destinar a uso propio, a no utilizar simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda, construida con protección oficial, bien sea como propietario, inquilino o usuario.

Artículo 57. *Control e inscripción de los contratos.*

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura llevará un registro de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico, en el que se tomará razón de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso por cualquier título de las mismas.

2. Los contratos originales o, en su caso, la copia notarial autorizada y dos copias simples de los mismos se presentarán en la citada Dirección General en el plazo de diez días, a partir de su otorgamiento.

3. En el supuesto de que se ajusten a la legalidad vigente, se devolverán, visados y sellados, el original y una copia simple a los interesados; la otra copia quedará en poder de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

4. Si los contratos no reunieran los requisitos exigidos se concederá a los interesados un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarla a efecto se procederá a incoar el correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 58. *Autorización para obras.*

Para que los propietarios, arrendatarios o usuarios de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico puedan realizar en ellas obras de modificación, mejora o reforma de las mismas o de los edificios en que estén emplazadas, será preciso en todo caso que obtengan la previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. En la solicitud se deberá especificar exactamente en qué consistirán las modificaciones o mejoras y se deberá acompañar del presupuesto detallado de las mismas y de la licencia municipal, en su caso.

CAPÍTULO II

Subvenciones

Artículo 59. *Régimen de subvenciones a la adquisición.*

(Derogado)

Artículo 60. *Condiciones de las subvenciones.*

(Derogado)

Artículo 61. *Publicidad de las subvenciones concedidas.*

(Derogado)

CAPÍTULO III

Arrendamiento

Artículo 62. *Objeto del arrendamiento.*

1. El objeto de los contratos de arrendamiento, será exclusivamente la vivienda con los anejos y servicios expresamente definidos como tales en la cédula de calificación definitiva.

2. Queda, por tanto, prohibido de manera expresa:

a) El arrendamiento de viviendas provistas en todo o parte del mobiliario, menaje de la casa u otros bienes muebles, incluso bajo la forma de contrato independiente al de arrendamiento y aunque uno y otro contrato se otorguen por personas distintas.

b) El arrendamiento conjunto de vivienda y local de negocio o de cualquier otro bien inmueble o servicio que no haya sido incluido en la cédula de calificación definitiva como anejo de aquélla.

3. Las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico no podrán ser objeto de contrato de subarriendo o cesión de uso total y parcial.

Artículo 63. *Renta máxima.*

1. La cuantía máxima de los alquileres de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico se determinará con arreglo a las siguientes normas:

a) La renta máxima inicial anual de una vivienda de protección pública en régimen autonómico será del 4% del precio máximo de venta que, de acuerdo con el artículo 17 del presente Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento. Para la determinación de esta renta máxima inicial se tendrá en cuenta el precio de venta que se fija en relación a la superficie útil de la vivienda, incluyendo sus anejos vinculados, en la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento.

b) Además de las cantidades señaladas, el propietario, con el mismo concepto de alquiler, podrá repercutir en los inquilinos los gastos que se produzcan y él satisfaga por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción hasta que se hagan cargo de los mismos los respectivos Ayuntamientos o las empresas que por título legítimo hayan de prestar los correspondientes servicios, en cuyo supuesto podrán repercutir el importe de la contraprestación que por tal motivo hayan de satisfacer.

c) Las cantidades satisfechas por el propietario por la prestación de los servicios a que se refieren las dos normas anteriores se distribuirán entre los arrendatarios en proporción al consumo hecho por cada uno, si fuesen susceptibles de medida por contador. Para cualquier otro caso, se prorrateará dicho coste en función de la superficie construida de cada una de las viviendas. En cualquiera de ambos supuestos, para efectuar esta distribución se tendrán también en cuenta los locales de negocio, cuyos propietarios o arrendatarios satisfarán la cantidad que les corresponda en el coste de los servicios con arreglo a las mismas normas anteriores.

d) La cuantía máxima de los alquileres, con excepción de la parte de la misma exigible por la prestación de los servicios a que se refieren los apartados b) y c) de este punto, será fijada inicialmente en la cédula de Calificación Definitiva.

e) En caso de mejoras realizadas por el propietario este tendrá derecho a incrementar la renta en los términos establecidos en la vigente Ley de arrendamientos urbanos.

2. Las rentas de las viviendas así establecidas podrán ser revisadas anualmente con arreglo a las modificaciones que, en ese periodo experimente el índice nacional general del sistema de índices de precios al consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya.

Artículo 64. *Acceso a la propiedad de los arrendatarios.*

Los propietarios de viviendas calificadas para ser destinadas a arrendamiento podrán venderlas a sus arrendatarios, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Su precio no podrá superar el máximo establecido conforme al que ha servido como referencia para la fijación de la última renta.

b) Que se incorpore previamente el consentimiento expreso de los arrendatarios a la compra proyectada en las condiciones establecidas en el presente Decreto.

c) Si se trata de viviendas construidas por empresas con destino a su personal y el precio o parte de él quedase aplazado, el contrato habrá de contener la cláusula expresa de que el cese en la relación laboral no determinará la resolución del arrendamiento.

d) Cumplir las condiciones personales y económicas exigidas al adquirente que se encuentren vigentes en el momento de la perfección del contrato de compraventa.

CAPÍTULO IV

Extinción y descalificación

Artículo 65. *Extinción del Régimen legal.*

El régimen de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico se extingue:

a) Por el transcurso del plazo de quince años contados a partir de la fecha de la calificación Definitiva.

b) Por descalificación que podrá ser acordada en virtud del correspondiente expediente cuando se hayan incumplido los trámites y requisitos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 66. *Caducidad.*

El mero transcurso del plazo de quince años, contados desde la calificación definitiva, determinará, sin necesidad de declaración especial, la extinción de cuantas limitaciones impone este régimen legal y, en consecuencia, la aplicación a las viviendas de que se trate de las prescripciones ordinarias de la legislación común, cancelándose en el Registro de la Propiedad las afecciones que se hubieren producido.

Artículo 67. *Descalificación.*

1. La descalificación por incumplimiento se acordará mediante la correspondiente Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, previa instrucción del oportuno expediente, a propuesta del director general de Vivienda y Arquitectura.

2. La descalificación de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico comportará necesariamente y de forma inmediata, el reintegro de todos los beneficios económicos concedidos así como de las bonificaciones y exenciones tributarias disfrutadas. Durante el plazo de cinco años, a contar de la fecha de la descalificación, los usuarios legítimos de las viviendas conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección y los propietarios no podrán concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los que sean aplicables según este Decreto, debiendo conservar las condiciones de prestación de los servicios sin modificarlas en perjuicio de los usuarios.

3. Transcurrido el plazo expresado, las viviendas quedarán sometidas al régimen establecido en la legislación común y, en lo pertinente, en la de arrendamientos urbanos.

Disposición adicional primera. *Precio Básico Autonómico.*

El Precio Básico Autonómico se fija inicialmente en 648,98 euros por m² de superficie útil. Este precio podrá ser revisado periódicamente por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda que podrá adoptar la decisión de establecer un precio distinto, adaptándolo a las nuevas circunstancias y coyuntura, en forma de Orden dictada en desarrollo del presente Decreto.

Disposición adicional segunda. *Modificación del Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria.*

1. Se da nueva redacción al artículo 29, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 29. *Precios máximos de venta o adjudicación.*

1. El precio máximo de venta o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación provisional de las viviendas de protección pública de régimen general será el resultante de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,56. Se declara a los efectos del artículo 8 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero y de la Orden Ministerial 738/2002, de 27 de marzo, al municipio de Santander como municipio singular del grupo C.»

2. Se da nueva redacción a la rúbrica del capítulo I del título VI que a tener la siguiente redacción:

«Adquisición y habilitación de suelos para viviendas de protección pública en régimen general y especial.»

3. La referencia a «viviendas de protección pública en régimen especial» de los artículos 80 a 86 se sustituye por la referencia a

«viviendas de protección pública en régimen general y especial.».

4. Se da nueva redacción al artículo 81, que queda redactado como sigue:

«Artículo 81. *Cuantía de la subvención.*

1. La cuantía de las subvenciones a las que se refiere este capítulo serán las siguientes:

a) El 8 % del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando se procede a la previa adquisición o habilitación de suelo y las viviendas de la promoción sean de Protección Pública en Régimen General.

b) El 10 % del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando se procede a la previa adquisición o habilitación de suelo y las viviendas de la promoción sean de Protección Pública en Régimen Especial.

2. En ningún caso el importe de la subvención podrá superar el valor del suelo entendiéndose como tal, el que figure en la escritura de compraventa, más los costes correspondientes a los honorarios técnicos, gastos de urbanización en su caso, tributos y licencias.

3. Si parte de los terrenos hubieran sido obtenidos gratuitamente por los mecanismos de gestión del planeamiento urbanístico aportados gratuitamente por los Entes Territoriales, Corporaciones Locales o futuros adjudicatarios de las viviendas, a los efectos de las subvenciones al promotor se descontará del precio de las mismas el valor del suelo aportado.

4. En los supuestos en los que se trate de habilitación de suelo cuya adquisición se haya producido con una antelación superior a dos años contados a partir de la presentación de la solicitud, el valor máximo del suelo, a efectos de la aplicación del presente Decreto, será el equivalente a la cuantía resultante de multiplicar el 15% del precio básico nacional vigente en el momento de la solicitud de subvención, por la superficie útil total de las viviendas que se proyecte edificar.

5. El importe de la subvención podrá ser anticipado, en todos los casos y salvo disponibilidad presupuestaria, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) Presentación previa de aval ante la Tesorería General de la Consejería de Economía y Hacienda, que garantice la devolución de los importes, en el caso de que la citada subvención no alcance los objetivos para los que ha sido establecida en el plazo de tiempo determinado.

b) Obtención de calificación Provisional como viviendas de Protección Pública en Régimen General o Especial.

c) Presentación de copia simple de la escritura del Préstamo Cualificado.»

Disposición transitoria primera. *Áreas geográficas y coeficientes correctores.*

En tanto no se establezcan las Áreas geográficas conforme a lo previsto en el apartado 3 del artículo 7 del presente Decreto, se determina inicialmente una única Área geográfica que se corresponde con los límites geográficos de todos los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, quedando establecido inicialmente el coeficiente corrector aplicable en 2,184.

Disposición transitoria segunda. *Normas técnicas de diseño y calidad. Instalaciones mínimas.*

1. En tanto no se aprueben las normas técnicas de diseño y calidad previstas en el artículo 6 del presente Decreto, regirán, respecto a la calidad, las establecidas en las Ordenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977, y respecto al diseño, las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1979 modificadas por la Orden de 21 de febrero de 1981.

2. En todo caso, para este tipo de viviendas se consideran como instalaciones mínimas preceptivas, cuyas acometidas generales a los servicios correspondientes serán a cargo del promotor, las siguientes:

– Instalación eléctrica para alumbrado y uso domésticos.
– Instalación de abastecimiento agua y saneamiento.
– Instalación de calefacción y ACS, con sistema de calentamiento individual o centralizado, excluyéndose la calefacción con energía eléctrica directa por efecto Joule.

Disposición transitoria tercera. *Régimen jurídico.*

En todo lo no previsto en el presente Decreto sobre el régimen jurídico de las Viviendas de protección oficial en Régimen Autonómico, y mientras no sea objeto de la consiguiente regulación posterior, resultará de aplicación la normativa sobre el Régimen Jurídico de las viviendas de protección pública en régimen general previsto en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial y sus normas de desarrollo contenidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y el Reglamento de vivienda de protección oficial aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Disposición transitoria cuarta. *Promociones ya calificadas.*

No podrán acogerse a ninguno de los incentivos para la construcción de viviendas de protección pública introducidos por el presente Decreto aquellas promociones de viviendas que ya hayan sido objeto de calificación o que se construyan en terrenos que ya se hayan calificado previamente conforme a la normativa anterior.

Disposición final primera. *Facultades de desarrollo.*

Por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se dictarán, en el marco de sus competencias, las disposiciones que requiera la aplicación y desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOC.

§ 4

Orden ORB/7/2010, de 10 de mayo, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Demandantes de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 102, de 28 de mayo de 2010
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCT-c-2010-90266

El artículo 47 de la Constitución Española establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El Gobierno de Cantabria, con la finalidad de hacer efectivo el mandato Constitucional, ha incrementado considerablemente sus esfuerzos para que la vivienda protegida adquiera el papel esencial que le corresponde como medio para facilitar a los ciudadanos más desfavorecidos el acceso a una vivienda digna.

El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda, establecía en su disposición transitoria octava la creación de un Registro Público de Demandantes de Viviendas.

El artículo 27 del Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria, creó el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Cantabria, de carácter voluntario y gratuito, de naturaleza puramente administrativa. Este Registro fue objeto de desarrollo reglamentario, en aplicación de su disposición final segunda, mediante la aprobación de la Orden OBR/8/2006, de 27 de diciembre, de la Organización y Funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-20012, establece en su disposición transitoria sexta que los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación de dicho Real Decreto.

A su vez, el Decreto 68/2009, de 24 de septiembre, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el periodo 2009-2012, establece en su artículo 9 que la venta, arrendamiento y adjudicación de las viviendas acogidas a ese Decreto sólo podrá efectuarse a demandantes debidamente inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, regulado en la Orden OBR/8/2006, de 27 de diciembre, de la Organización y Funcionamiento del Registro de Demandante de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

La experiencia de su funcionamiento desde su implantación, así como las modificaciones normativas producidas, aconsejan sin embargo la puesta al día y actualización de las

disposiciones de la mencionada Orden OBR/8/2006, de 27 de diciembre, de la Organización y Funcionamiento del Registro de Demandante de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Cantabria, dictando al efecto una nueva Orden que la sustituya, sin perjuicio del mantenimiento de la vigencia de las inscripciones formalizadas al amparo de la legislación que se deroga mediante la presente Orden.

La Comunidad Autónoma de Cantabria tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 24 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Cantabria.

La presente Orden regula la organización y el funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria, como el instrumento adecuado para conocer la demanda actual de población susceptible de alojamiento en viviendas protegidas y sus condiciones socioeconómicas.

En virtud de lo establecido en el artículo 33.f) de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria,

DISPONGO

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto de esta Orden establecer la organización y el funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 2. *Naturaleza.*

El Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria es un registro público de carácter voluntario y gratuito de naturaleza administrativa.

Artículo 3. *Finalidad del Registro y sus datos.*

1. La finalidad del Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria es la eficaz identificación de los solicitantes o potenciales beneficiarios de actuaciones protegidas en materia de vivienda y de las circunstancias económicas, personales y familiares que resulten pertinentes.

2. El Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria se utilizará también con fines estadísticos y cualesquiera otros que requiera el desarrollo, cumplimiento y control de la actividad administrativa o el funcionamiento interno de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

3. Los datos contenidos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria servirán para la efectiva constatación de la demanda de viviendas protegidas en Cantabria, del tipo de acceso a la vivienda requerida, de su distribución geográfica y del perfil económico y sociológico de sus demandantes, permitiendo orientar las actuaciones protegidas en materia de vivienda desarrolladas por las diferentes Administraciones Públicas para lograr su satisfacción.

4. Asimismo, los datos incluidos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria se utilizarán para la elaboración y publicación de listados de diferentes cupos de demandantes para la realización de sorteos públicos de adjudicación de viviendas de protección pública a las que pudieran optar los inscritos.

Artículo 4. *Organización.*

El Registro Público de Demandantes de Viviendas de Cantabria consta de dos Secciones diferenciadas:

a) Sección 1.ª Demandantes de vivienda en régimen de propiedad.
b) Sección 2.ª Demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento.

Artículo 5. *Tratamiento de los datos del Registro Público de Demandantes de Vivienda.*

1. Los datos de los solicitantes de actuaciones protegidas en materia de vivienda contenidos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria serán aportados por los propios interesados, acompañando al efecto declaración responsable en la que se comprometan a actualizar o comunicar el cambio en las circunstancias económicas, personales y familiares inicialmente facilitadas.

2. La solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria facultará, previa autorización de las personas interesadas, a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para que pueda recabar la información que fuera legalmente pertinente y para que pueda proceder a la comunicación y al tratamiento de los datos de carácter personal, incluyendo la posibilidad de encargar su tratamiento a terceros que actúen por cuenta de la Administración Pública responsable del fichero, con las garantías establecidas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y sus normas de desarrollo, especialmente en lo relativo a seguridad, secreto, comunicación y acceso a los datos.

Artículo 6. *Adscripción, competencia y mantenimiento del Registro.*

1. El Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria está adscrito a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura que será la encargada de su custodia, mantenimiento y actualización.

2. En desarrollo de la presente Orden se podrán suscribir acuerdos o convenios de colaboración con los Ayuntamientos, así como con otras entidades colaboradoras que faciliten a los ciudadanos la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria, con sujeción en todo caso a lo previsto en la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 7. *Obligación de inscripción previa.*

1. Para acceder a una vivienda protegida en cualquier régimen de ocupación y, en su caso, a las ayudas que pudieran corresponderle, toda persona o unidad familiar deberá estar inscrita previamente en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria.

2. Cuando en la misma inscripción figuren varios interesados, las actuaciones a que den lugar se efectuarán con el representante o el interesado que expresamente hayan señalado y, en su defecto, con el que figure en primer término.

Artículo 8. *Alta en el Registro Público de Demandantes de Vivienda.*

1. Para que se produzca la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria, deberá presentarse la correspondiente solicitud en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en los Ayuntamiento con los que la Comunidad Autónoma haya suscrito el correspondiente Convenio o en cualquiera de los Registros previstos en el artículo 105.4 de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el modelo oficial que figura como Anexo I a la presente Orden, debidamente cumplimentado y firmado.

2. Los interesados podrán inscribirse en cualquiera de las secciones de que consta el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria, siendo válida y compatible su inscripción y pertenencia en ambas secciones a la vez.

3. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá facilitar a los interesados la posibilidad de tramitar su inscripción por medios telemáticos.

Artículo 9. *Actualización de los datos del Registro.*

1. Las personas inscritas estarán obligadas a comunicar a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, cualquier modificación que se produzca en sus circunstancias económicas, personales o familiares que afecte a los datos contenidos en su inscripción.

2. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá facilitar a las personas inscritas la posibilidad de actualizar o rectificar los datos de su inscripción por medios telemáticos.

Artículo 10. *Duración de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria tendrá una duración máxima de cuatro años desde que la misma se produzca.
2. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá comunicar al interesado la fecha de caducidad de la inscripción, con antelación suficiente para que proceda a renovar su solicitud. Dicha comunicación podrá realizarse mediante técnicas telemáticas o telefónicas, incluyendo en este último caso la utilización de SMS certificados o similar.

Artículo 11. *Baja en el Registro.*

1. Las personas que se encuentren inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria podrán solicitar su baja en cualquier momento.
2. La baja en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria se producirá de oficio por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura:

a) Cuando se constate el incumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa estatal y autonómica de acceso de los ciudadanos a la vivienda de protección oficial.
b) Cuando transcurra el plazo de los cuatro años establecido en el artículo anterior sin que el interesado haya llevado a cabo la renovación de su inscripción.
c) Cuando el solicitante haya conseguido el acceso en propiedad a una vivienda.
d) Cuando el demandante haya accedido a una vivienda en arrendamiento, en la correspondiente sección de arrendamiento.
e) Cuando se constate la existencia de datos falsos en la inscripción.
f) Cuando la persona solicitante o inscrita no aporte la documentación requerida, siempre que la aportación de dicha documentación resultase preceptiva en virtud de una disposición legal o reglamentaria.

3. En los supuestos previstos en los apartados e) y f) no procederá una nueva inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria hasta que no hayan transcurrido dos años desde que se produjo la baja de oficio.

Artículo 12. *Modo preferente de comunicación.*

Los interesados señalarán en la solicitud de inscripción el medio preferente de comunicación con la Administración.

Artículo 13. *Acreditación, comprobación y veracidad de los datos del Registro.*

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura en cualquier momento podrá solicitar de toda unidad familiar inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria la documentación necesaria para acreditar cada uno de los datos declarados que constan en el Registro.
2. La comprobación de la veracidad de los datos objeto de registro podrá hacerse en cualquier momento a través de inspecciones realizadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y mediante la consulta de los registros y archivos informatizados de las distintas Administraciones Públicas, órganos judiciales y registros civiles y mercantiles con los que se relaciona.

Artículo 14. *Limitación de los efectos del Registro.*

Los datos que obran en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Cantabria carecen de efectos sustantivos civiles o mercantiles, no atribuyen al solicitante inscrito derechos oponibles frente a todos, ni prejuzgan en caso alguno, cuestiones que hayan de resolverse en el seno de un procedimiento administrativo o ante los Juzgados y Tribunales de cualquier orden.

Disposición adicional única. *Referencias a la Orden OBR/8/2006, de 27 de diciembre.*

Toda referencia realizada por el Decreto 68/2009, de 24 de septiembre o la normativa que lo sustituya, a la Orden OBR/8/2006, de 27 de diciembre, de la Organización y

Funcionamiento del Registro de Demandante de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Cantabria se entenderá referida a la presente Orden.

Disposición transitoria única. *Inscripciones formalizadas al amparo de la Orden OBR/8/2006, de 27 de diciembre.*

La Dirección General de Vivienda y Arquitectura procederá de oficio a la incorporación al nuevo Registro Público de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Cantabria, de todas las inscripciones efectuadas al amparo de lo establecido en la Orden OBR/8/2006 de 27 de diciembre, de la Organización y Funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Igualmente la Dirección General de Vivienda y Arquitectura procederá de oficio a notificar a los titulares de las inscripciones efectuadas al amparo de lo establecido en la Orden OBR/8/2006, de 27 de diciembre, que tuvieran más de cuatro años de vigencia, para que procedan a su renovación en el plazo máximo de dos meses, contados desde la fecha de su recepción, procediendo en caso contrario a declarar su caducidad.

Sin perjuicio de lo anterior, tanto los efectos, como la modificación, renovación o sustitución de las inscripciones a que se hace referencia en esta disposición transitoria, se regirán por lo establecido en la presente Orden.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria anterior, a la entrada en vigor de la presente Orden queda derogada la Orden OBR/8/2006, de 27 de diciembre, de la Organización y Funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

ANEXO

GOBIERNO de CANTABRIA | CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO

Oficina de la Vivienda Cantabria

MINISTERIO DE VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

FECHA DE REGISTRO: _____ Nº DE REGISTRO: _____

DATOS DEL SOLICITANTE

APELLIDOS | NOMBRE | NIF / NIE | FECHA DE NACIMIENTO

ESTADO CIVIL | GRADO DE MINUSVALÍA | SILLA DE RUEDAS ☐ SI ☐ NO | MOV. REDUCIDA PERMANENTE ☐ SI ☐ NO

CALLE, PLAZA O AVENIDA | NÚMERO | BLOQUE | ESCALERA | PISO | PUERTA

NACIONALIDAD | CÓDIGO POSTAL | POBLACIÓN | MUNICIPIO | PROVINCIA

TELÉFONO | MOVIL | CORREO ELECTRÓNICO

MUNICIPIO DE EMPADRONAMIENTO | AÑOS DE EMPADRONAMIENTO | MUNICIPIO DE DOMICILIO FISCAL

MEDIO PREFERENTE DE COMUNICACIÓN

☐ TELÉFONO (SMS) ☐ CORREO ELECTRÓNICO ☐ CARTA

DATOS DE LA UNIDAD FAMILIAR (Tal y como resulta definida en las normas reguladoras del I.R.P.F.)

RELACIÓN CON EL SOLICITANTE	APELLIDOS Y NOMBRE	NIF/NIE	FECHA DE NACIMIENTO

DATOS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD FAMILIAR

- Si se realiza declaración de I.R.P.F
Nivel de ingresos anual de la unidad familiar del último periodo liquidativo cerrado [Casillas de I.R.P.F. 455 +465] _____ €

- Si no se realiza declaración de I.R.P.F.
Nivel de ingresos anual correspondientes a la suma de rendimientos de trabajo de todos los miembros de la unidad familiar del último año. _____ €

SECCIÓN EN LA QUE SE INSCRIBE

☐ COMPRA ☐ ALQUILER ☐ AMBOS

PREFERENCIAS DE LA FUTURA VIVIENDA

Nº DE DORMITORIOS
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ MÁS
☐ INDISTINTO

MUNICIPIO PREFERENTE

CUOTA MENSUAL MÁXIMA A DESTINAR:
COMPRA VIVIENDA _____ €/mes
ALQUILER DE VIVIENDA _____ €/mes

FIRMA DEL SOLICITANTE

En ....., a ..... de ..... de 20.....

Sello de la Administración

USR:

A los efectos previstos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa que los datos personales proporcionados se incorporarán a los ficheros de la DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA, con dirección en C/ Vargas, 53 - 8ª Planta (39010 Santander).

La finalidad del tratamiento de los datos será la de realizar los servicios de gestión de la demanda de viviendas de protección oficial, pudiendo procederse a su comunicación o cesión a un tercero exclusivamente a los fines señalados, de conformidad con lo previsto en el art. 11 de la Ley Orgánica 15/1999.

Los datos personales solicitados en este documento son de carácter obligatorio, por lo que su no cumplimentación supone la imposibilidad de su inclusión en los ficheros antes descritos y del cumplimiento de la finalidad definida en el párrafo anterior.

Ud. tiene derecho al acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos previstos en la Ley, que podrá ejercitar mediante escrito dirigido al responsable de los ficheros, en la dirección anteriormente indicada.

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

Declaración responsable

El que suscribe, cuyos datos figuran en el reverso, declara responsablemente:

• La veracidad de todos los datos facilitados para la adecuada inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda que cumplen los requisitos establecidos en el vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en la Norma Autonómica que la desarrolle.

Requisitos básicos:
- No disponer de otra vivienda en propiedad.
- No superar los ingresos familiares ponderados anuales de:
    - 6,5 veces el IPREM en viviendas de Régimen Concertado y viviendas de Régimen Autonómico.
    - 4,5 veces el IPREM en viviendas de Régimen General.
    - 2,5 veces el IPREM en viviendas de Régimen Especial y Arrendamiento.
- La vivienda se destinará a domicilio habitual y permanente.
- Domicilio Fiscal en Cantabria.

• Asimismo cualquier alteración que se produzca en los datos del Registro deberá comunicarse a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o entidades colaboradoras para que procedan a su modificación.

• La cumplimentación de este formulario autoriza a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo a que pueda solicitar de los organismos públicos toda la información necesaria para la comprobación de los datos y el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la adecuada inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, así como a comunicar por vía telemática o sms certificados las incidencias que puedan producirse en dicha inscripción.

• Se queda informado que los datos incluidos en la solicitud permitirán la elaboración y publicación de listados de cupos de demandantes en los sorteos de las promociones de viviendas de protección a las que pudiera optar y participar el solicitante.

Igualmente se autoriza a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo a la comunicación de los datos de carácter personal a otras administraciones públicas, con interés legítimo respecto de los mismos, que así lo solicitaran.

☐ **Marque con una cruz en el caso de que no autorice al fin señalado la comunicación de sus datos de carácter personal.**

Firma del Solicitante

En ....., a ..... de ..... de 20.....

Sello de la Admininstración

USR:

La inscripción en el Registro tendrá una duración de **cuatro años** desde la solicitud de inscripción o desde su actualización, debiendo el interesado a la finalización de dicho plazo renovar la misma. En caso de no llevarse a cabo la renovación, se procederá a la baja de la inscripción en el Registro de Demandantes.

GOBIERNO de CANTABRIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y URBANISMO
Oficina de la Vivienda Cantabria
MINISTERIO DE VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA

Oficina de la Vivienda
C/ Narciso Cuevas, 4 bajo
39010 SANTANDER

Oficina de la Vivienda 942 207 981
Call Center de Información 902 999 926
Atención al Ciudadano Gobierno Cantabria 012

§ 5

Orden ORB/2/2013, de 19 de febrero, por la que se crea el Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 45, de 6 de marzo de 2013
Última modificación: 6 de noviembre de 2019
Referencia: BOCT-c-2013-90283

La política de vivienda del Gobierno de Cantabria se enfrenta al desafío de utilizar de forma eficiente los recursos públicos destinados a la vivienda, con el fin de satisfacer el interés general de una sociedad avanzada en que sus ciudadanos dispongan de una vivienda digna.

El actual escenario de crisis económica ha puesto de manifiesto que en lo que se refiere a la vivienda, el sector de la construcción ha dejado de contribuir, en la medida en que había hecho en los últimos años, al desarrollo de la economía regional, lo que ha favorecido el incremento del paro, que las familias dispongan de menos recursos económicos y se haya limitado el acceso al crédito de todos los agentes implicados.

Es necesario establecer un punto de encuentro donde los agentes del sector manifiesten sus demandas y sugerencias, coadyuvando con su intervención a la consecución de los objetivos marcados por el Gobierno autonómico en materia de vivienda y suelo, todo ello en el marco de una política dinámica capaz de llegar a todo el tejido social de la Comunidad Autónoma, satisfaciendo las necesidades reales de los ciudadanos.

Con esta finalidad se concibe la creación del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria como medida de participación ciudadana y de colaboración de los principales agentes del sector para la planificación, el estudio y análisis del entorno y de la realidad socioeconómica de la Comunidad Autónoma.

La creación de dicho foro permitirá reforzar el papel de intercomunicación entre la Administración Autonómica y las organizaciones e instituciones del sector interesadas.

En virtud de lo establecido en el artículo 33.f) de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, dispongo:

La creación del Observatorio de la Vivienda y Suelo de Cantabria (en adelante Observatorio), de conformidad con lo dispuesto en la Sección 5.ª del Título II de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en los siguientes términos:

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y adscripción.*

1. El Observatorio se crea como grupo de trabajo de carácter departamental, para el estudio, seguimiento, y debate en materia de vivienda, cuyas conclusiones y propuestas podrán ser utilizadas por la Consejería competente en materia de vivienda en el ejercicio de sus competencias.

2. El Observatorio se adscribe a la Consejería competente en materia de vivienda, que le prestará la asistencia técnica, jurídica y administrativa que precise, a través de la Dirección General con competencia en la materia.

3. Los acuerdos que adopte el Observatorio no tendrán trascendencia jurídica frente a terceros.

4. Los informes que emita el Observatorio sobre las cuestiones sometidas a su debate serán facultativos y no vinculantes.

5. La participación en el Observatorio no será retribuida, por lo que sus miembros no percibirán remuneraciones ni dietas u otras retribuciones de cualquier tipo de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 2. *Funciones del Observatorio.*

El Observatorio tendrá las siguientes funciones:

1. Establecer criterios que permitan homogeneizar las posiciones de los distintos agentes implicados en el sector de la vivienda y que tengan representación en el mismo.

2. Proponer medidas que permitan la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. Fomentar el diálogo permanente de los agentes implicados en el sector de la vivienda.

4. Evacuar cuantos informes y consultas en materia vivienda, les sean solicitados por cualquiera de las Administraciones competentes en la materia.

5. Elevar a los órganos competentes, los informes y conclusiones que estime oportuno sobre todas aquellas cuestiones que afecten a la vivienda.

6. Promover la cooperación y colaboración entre las entidades representadas en el Observatorio, a fin de que se coordinen las distintas iniciativas en la materia.

7. Cualesquiera otras que le sean encomendadas por la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 3. *Composición del Observatorio.*

El Observatorio estará integrado por:

a) El presidente: Será el titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

b) El vicepresidente: Será el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

c) Los vocales:

–Dos representantes de la Dirección General competente en materia de vivienda, designados por el titular de la Dirección General.

–Un representante de las entidades financieras designado por las cuatro entidades con mayor volumen de préstamos convenidos concedidos durante el último programa en planes de vivienda en la Comunidad Autónoma de Cantabria

–Dos representantes de la CEOE-CEPYME Cantabria.

–Un representante de la Federación de Municipios de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

–Un representante de cada uno de los dos sindicatos más representativos en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

–Un representante de la Dirección General competente en materia de políticas sociales, designado por el titular de la Dirección General.

–Un representante de la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, designado por el titular de la Dirección General.

d) El secretario: Actuará como secretario del Observatorio un empleado público de la Consejería competente en materia de vivienda designado por el presidente.

Artículo 4. *Régimen de funcionamiento.*

1. El Observatorio se regirá por las normas que con carácter básico establezcan el régimen jurídico de las Administraciones Públicas, las normas contenidas en la Sección V

del Título II de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y por la presente Orden.

2. El Observatorio funcionará en Pleno, que estará compuesto por el presidente, el vicepresidente, los vocales y el secretario. Corresponde al Pleno el ejercicio de las funciones atribuidas al Observatorio en el artículo segundo de esta Orden.

3. El Observatorio en Pleno se reunirá en sesión ordinaria al menos una vez al año y en sesión extraordinaria cuando así lo decida su presidente a iniciativa propia o a propuesta de dos tercios de sus miembros de forma motivada.

4. Para la válida constitución del Observatorio, en primera convocatoria, se requerirá la presencia del presidente y del secretario o de quienes les sustituyan y de, al menos, la mitad de sus miembros. En segunda convocatoria, bastará la presencia de la tercera parte de sus miembros, además del presidente y del secretario o quienes les sustituyan.

5. Para la validez de los acuerdos se requerirá el voto favorable de la mayoría de los asistentes, dirimiéndose los empates con el voto de calidad del presidente.

Disposición final.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

§ 6

Decreto 21/2023, de 23 de marzo, por el que se crea el Programa de movilización de vivienda vacía en la Comunidad Autónoma de Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 64, de 31 de marzo de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCT-c-2023-90134

El derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada aparece reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española que, a su vez, atribuye a los poderes públicos la misión de hacerlo efectivo.

La Comunidad Autónoma de Cantabria es titular de la competencia exclusiva en materia de vivienda, tal y como establece el artículo 24.3 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, de Estatuto de Autonomía para Cantabria, lo cual procura mediante la aplicación de la vigente Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria.

Dicha Ley, en su artículo 36, contempla la creación de un parque público de vivienda en alquiler destinado preferentemente al arrendamiento para personas con dificultades de acceso a una vivienda, a las que exigirá una renta en función de su nivel de ingresos. Este parque se constituirá: a) con las viviendas obtenidas en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y como consecuencia de la resolución de contratos conforme a las disposiciones de esta ley; b) con las viviendas que pueda adquirir o promover la Comunidad Autónoma de Cantabria con esta finalidad; c) con las viviendas cuya titularidad o cuyo uso corresponda a la Comunidad Autónoma de Cantabria por cualquier causa y no tengan otro destino; y d) con cualesquiera otras viviendas de titularidad pública o privada provenientes de acuerdos, contratos o convenios con particulares y entidades públicas o privadas que cedan el usufructo de ellas a la Comunidad Autónoma de Cantabria para que ésta las destine al arrendamiento.

En el marco del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021, aprobado por Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 13 de diciembre de 2018, se definen las líneas estratégicas tendentes a impulsar la política en materia de vivienda en los próximos años, en base al análisis y diagnóstico de Cantabria en esta materia. En concreto, entre los objetivos que establece el Plan se encuentra el impulso a la movilización de vivienda vacía para su destino al alquiler a un precio tasado que permita aumentar progresivamente su número ante la constatación de que la oferta de vivienda protegida, en venta o alquiler, no puede satisfacer la demanda de vivienda a precios asequibles en Cantabria.

La evidencia sobre la inadecuada utilización del parque inmobiliario se constata empíricamente atendiendo a las estadísticas europeas sobre vivienda vacía e infrautilizada, donde claramente los países mediterráneos muestran valores superiores con respecto a los países de centro y norte de Europa.

Un análisis de la reciente política de vivienda en Cantabria pone de manifiesto que, si bien los planes de vivienda asumen la necesidad de vivienda en alquiler y proponen aumentos significativos de promoción pública del alquiler, la realización de los mismos vuelve a retroalimentar un modelo basado en la propiedad de vivienda. Ello obviamente supone la necesidad de disponer de un parque de vivienda en alquiler, tanto público como privado, que hoy por hoy no existe, o no al menos en la dimensión requerida.

La situación de incertidumbre en el mercado laboral, las dificultades para hacer frente a los gastos relacionados con la vivienda y la escasez de financiación para acceder a una vivienda en propiedad, aconsejan la intervención pública con objeto de impulsar el mercado de vivienda vacía para el alquiler a precios moderados.

La puesta en el mercado de vivienda vacía o deshabitada en Cantabria supondrá un necesario aumento del parque en arrendamiento y una solución a los problemas de acceso a la vivienda de una buena parte de la población en Cantabria.

De acuerdo al censo de población y vivienda del 2011 existen en Cantabria 47.059 viviendas vacías, que suponen un 13,12 % sobre el total de las 358.618 viviendas construidas en Cantabria, y un 38,15 % de las viviendas no principales de la Comunidad Autónoma, siendo éstas 121.756 viviendas.

En el último Informe realizado por el Observatorio de la vivienda y suelo de Cantabria se da una aproximación más real y actualizada de la situación de las viviendas vacías teniendo en cuenta los consumos de agua de las viviendas que resta 18.369 viviendas a la cifra del Censo de Vivienda de 2011. Podemos hablar que existen en Cantabria en torno a las 28.000 viviendas vacías.

Este elevado número de viviendas deshabitadas o vacías existentes implica una necesaria y decidida intervención pública para lograr que las mismas puedan ser puestas en el mercado del alquiler con destino a las unidades de convivencia que las necesiten.

Una línea fundamental de la acción de este Gobierno, dentro de las políticas sociales, es facilitar el acceso a una vivienda digna, asequible y sostenible, a las personas que no pueden acceder a ella en el mercado libre.

En este marco, el Programa de Movilización de Vivienda Vacía (en adelante MOVIVA) surge de la necesidad de dar un impulso a las medidas de fomento del alquiler de vivienda vacía de titularidad privada para paliar las disfuncionalidades detectadas que tengan como finalidad la promoción del mercado del alquiler mediante medidas que aporten seguridad a las personas que incorporen viviendas al programa para su arrendamiento y facilitar el acceso en régimen de arrendamiento a los colectivos con menos ingresos, adaptadas a sus necesidades, en condiciones de habitabilidad, y con una renta acorde a sus ingresos.

Ello obviamente supondrá la necesidad de disponer de un parque de vivienda, tanto público como privado, que hoy por hoy no existe en la dimensión requerida para la satisfacción de las necesidades básicas de las personas y garantizar los derechos sociales de la sociedad en que vivimos.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Empleo y Políticas Sociales, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 23 de marzo de 2023, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

Este decreto tiene por objeto crear y establecer el régimen jurídico del Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA», con la finalidad de fomentar el alquiler de vivienda de titularidad privada en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de población que por sus circunstancias económicas no pueden acceder a una vivienda en alquiler a precios de mercado.

Artículo 2. *Financiación del programa.*

1. El Programa MOVIVA será financiado con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, con fondos propios y complementados, en su caso, con

fondos finalistas del Estado gestionados por la Comunidad Autónoma dentro del marco del Plan Estatal vigente en cada momento, cuando los objetivos mutuos sean coincidentes.

2. El volumen de incorporación de viviendas vacías al programa está supeditada a los límites de cada ejercicio presupuestario sin que pueda exceder de la correspondiente consignación presupuestaria habilitada en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma o la que resulte de su actualización, en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 3. *Gestión del programa.*

La dirección y control del Programa MOVIVA le corresponde a la Consejería de empleo y políticas sociales a través de la Dirección General de vivienda.

La gestión del programa corresponde a la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN SL).

Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

1. Podrán incorporarse al Programa MOVIVA las viviendas vacías de titularidad privada situadas en Cantabria, puestas a disposición de la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN SL) para su posterior arrendamiento en el marco del programa, en los plazos y condiciones establecidos en el presente Decreto.

2. Podrán tener acceso al programa las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria, de acuerdo con las condiciones y requisitos previstos en el presente Decreto.

3. Las viviendas arrendadas al amparo de este programa deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de los arrendatarios.

4. Las personas titulares de las viviendas y las personas inquilinas incluidas dentro del Programa MOVIVA podrán acogerse a las ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria siempre que reúnan las condiciones para su obtención y cumplan las condiciones y requisitos que se exijan en la normativa aplicable.

Artículo 5. *Características del programa.*

1. La incorporación de viviendas vacías al Programa MOVIVA se realizará mediante contrato de cesión por parte de sus titulares a favor de Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL), y por plazo no inferior a siete años, al objeto de que la vivienda sea arrendada por la mencionada sociedad pública en los términos del presente decreto y de las disposiciones que puedan dictarse en desarrollo del mismo.

2. Al finalizar el plazo de cesión, la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) deberá entregar las viviendas a sus titulares sin perjuicio de que puedan ser objeto de posteriores cesiones al programa.

CAPÍTULO II

Requisitos, procedimiento de incorporación al programa y devolución de la vivienda

Artículo 6. *Municipios de incorporación al programa.*

1. Dentro de las disponibilidades presupuestarias y de los objetivos en materia de política social de vivienda, la Consejera de Empleo y Políticas Sociales establecerá periódicamente mediante resolución, previa propuesta de la Directora General de Vivienda, los municipios de aplicación del Programa MOVIVA, el número de viviendas a incorporar al programa, y los periodos de duración o de suspensión de incorporación, en función de la demanda de vivienda para arrendamiento.

2. La resolución será publicada en la página web de la Oficina de la Vivienda en Cantabria: https://www.viviendadecantabria.es y en página web de la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL): https://www.gesvican.es.

Artículo 7. *Requisitos de las viviendas.*

1. Para la incorporación al Programa MOVIVA las viviendas habrán de cumplir, como mínimo, las siguientes condiciones:

a) Tanto la vivienda, como en su caso, los anejos a ella vinculados, que deberán alquilarse conjuntamente con aquélla, habrán de estar desocupados sin limitación que impida arrendarlos.

b) La titularidad de la vivienda deberá corresponder a una o a varias personas físicas o jurídicas, y constar así en el correspondiente Registro de la Propiedad.

c) La vivienda deberá estar en perfectas condiciones de uso, habitabilidad e idoneidad para su arrendamiento.

d) La vivienda deberá disponer de cocina equipada con muebles altos y bajos, placa de cocinar, fregadero, lavadora y frigorífico, y un baño provisto de lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto estado de funcionamiento.

e) La vivienda deberá contar con el certificado de eficiencia energética, de conformidad con la normativa reguladora aplicable al efecto, o en su defecto, haber presentado la solicitud para su obtención.

f) Que sea una vivienda libre y, por lo tanto, no calificada como vivienda protegida, y disponible para su uso.

g) La vivienda deberá estar ubicada en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Cantabria en los que resulta de aplicación el Programa MOVIVA, de conformidad con la resolución de la Consejera de Empleo y Políticas Sociales a la que se hace referencia en el artículo 6.

h) Que no haya estado ocupada o arrendada a lo largo o durante los seis meses anteriores a la firma del contrato de cesión en el Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA». A estos efectos no tendrán la consideración de ocupadas las siguientes:

1.º Viviendas que hayan estado ya incorporadas al programa y vayan a ser reincorporadas.

2.º Viviendas que queden vacías como consecuencia del ingreso de sus titulares en alguno de los centros residenciales para personas mayores, con discapacidad y/o con dependencia. Deberá aportarse certificación acreditativa de dicho ingreso.

i) La vivienda no deberá estar gravada con ninguna limitación o carga que impida su arrendamiento.

j) Los suministros básicos de agua, gas y/o electricidad deben estar dados de alta en la vivienda, o bien ser susceptibles de estarlo en el momento de la incorporación al Programa.

k) La vivienda deberá encontrarse al corriente en el pago de los correspondientes servicios, tributos y gastos de comunidad de propietarios.

l) La vivienda ha de contar con instalación de agua caliente.

2. Las viviendas se podrán arrendar con o sin muebles.

3. En el Programa no se admitirán viviendas que estando dentro del municipio de incorporación, no reúnan las condiciones, características y requisitos señaladas en este artículo. Tampoco se admitirán las solicitudes de incorporación de aquellas viviendas que tengan un entorno que las haga difícilmente alquilables en atención a la situación, a las características o a las condiciones de accesibilidad de la vivienda o del edificio al que pertenezcan, o cuando para reunir las condiciones de idoneidad y habitabilidad sea necesaria la realización de obras que requieran un plazo de ejecución estimado superior a tres meses.

La propuesta de no incorporación de la vivienda al programa por alguna de las causas previstas en este apartado deberá motivar las razones que lo justifiquen.

Artículo 8. *Solicitudes de incorporación de las viviendas al Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA».*

1. Los propietarios de viviendas que cumplan con los requisitos y las condiciones exigidas en este decreto pueden solicitar incorporarse al Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA».

2. Las solicitudes se presentarán desde el día siguiente de la publicación de la resolución de la Consejera de Empleo y Políticas Sociales de incorporación de municipios al Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA» en la página web de la Oficina de la Vivienda en Cantabria: https://www.viviendadecantabria.es/ y en página web de la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL): https://www.gesvican.es/

Por resolución de la Consejera de Empleo y Políticas Sociales, que se publicará en las páginas web mencionadas en el párrafo anterior, se podrá modificar el plazo de presentación de solicitudes, así como cerrarlo por haber alcanzado el número estimado de viviendas en alquiler en un período determinado o en la anualidad correspondiente.

3. Las solicitudes para la incorporación de viviendas se dirigirán a la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL), y se presentarán en el modelo oficial acompañadas de la siguiente documentación:

a) NIF o, en su caso, del NIE, de todos los propietarios de la vivienda.

b) Copia de la escritura de la vivienda y nota simple informativa, actualizada, con indicación de cargas emitidos por el Registro de la Propiedad.

c) Último recibo del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) de la vivienda y, si corresponde, del garaje objeto de arrendamiento, o certificación de la referencia catastral, en su ausencia, de la propiedad a la que pertenece la vivienda y la solicitud de declaración catastral junto con la documentación que permite la identificación de la vivienda.

d) Últimos recibos de agua, electricidad y gas o, en su defecto, la solicitud de instalación de suministros.

e) Descripción de las características de la vivienda, e inventario de electrodomésticos y, en su caso, muebles disponibles para la vivienda.

f) Declaración responsable de que no hay procedimientos administrativos o judiciales en curso que afecten a la vivienda.

g) Declaración responsable de que la vivienda no tiene gravámenes que impidan su arrendamiento y que carece de limitaciones debido a la legalidad urbana; así como que la vivienda está desocupada y susceptible de uso.

h) Declaración responsable de estar al día en el pago de las facturas de agua, electricidad y / o gas.

i) Declaración responsable de su compromiso de poner la propiedad a disposición del Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) durante un plazo no inferior a siete años, para alquiler bajo el Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA».

j) Fotografías actuales de todas las dependencias de la vivienda que permitan comprobar el estado de la misma.

k) Copia del certificado de eficiencia energética del edificio o vivienda, o en su defecto, copia de la solicitud.

4. La persona solicitante podrá presentar cualquier otro documento necesario para verificar el cumplimiento de los requisitos exigibles en orden a la resolución del procedimiento.

Artículo 9. *Subsanación y mejora de la solicitud.*

Si la solicitud no reúne los requisitos, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, en cuyo caso Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) procederá a la notificación de tal circunstancia.

Artículo 10. *Inspección técnica.*

1. Una vez que se haya completado y corregido la solicitud de incorporación al programa, los servicios técnicos de Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) llevarán a cabo una inspección técnica de la vivienda para verificar las condiciones de uso, habitabilidad, e idoneidad de la misma para el alquiler, la existencia de instalaciones, mobiliario, electrodomésticos y enseres, así como para la evaluación del alquiler. Tras la inspección, los servicios técnicos de Sociedad Gestión de

Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) emitirán informe técnico con el resultado de la misma.

2. Cuando en la vivienda se detecten defectos que requieran pequeñas reparaciones o reposiciones se indicarán en detalle en el informe técnico para su comunicación al propietario de la vivienda. Estas reparaciones se realizarán por cuenta del propietario sin perjuicio de que pudiera acogerse a subvenciones establecidas en el marco de los programas de subvenciones convocados por el Gobierno de Cantabria. El plazo para llevar a cabo estas pequeñas reparaciones o reposiciones será de un mes, transcurrido el cual sin haberse procedido a las mismas será causa de denegación de la incorporación de la vivienda al programa.

3. Finalizadas las reparaciones o reposiciones en el plazo previsto en el apartado anterior, los servicios técnicos de Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) girarán nueva visita de inspección para verificar su ejecución, y emitirán el informe correspondiente.

Artículo 11. *Propuesta de incorporación y aceptación de las condiciones.*

1. Una vez verificadas las condiciones de habitabilidad e idoneidad de la vivienda para su alquiler, así como el cumplimiento de las demás características y requisitos establecidos en este decreto, Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) elaborará la propuesta de incorporación al Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA», sujeta a la aceptación de las condiciones establecidas en el mismo y a la formalización del contrato de cesión de la vivienda para su posterior arrendamiento.

La propuesta indicará, entre otros puntos, el resultado de la inspección o inspecciones realizadas, indicando las características de la vivienda, el inventario y estado del mobiliario, así como el canon periódico a abonar a la persona propietaria de la vivienda.

La propuesta será notificada a la parte interesada para que, en un plazo de diez días hábiles, acepte o rechace las condiciones de incorporación y proceda a iniciar los trámites para la cesión a Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) de la vivienda para su posterior arrendamiento. Transcurrido dicho plazo sin proceder a lo indicado, se entenderá que rechaza la incorporación propuesta, en cuyo caso, Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) procederá a la notificación de tal circunstancia.

2. Después de aceptar las condiciones, se procederá a formalizar el contrato de cesión de la vivienda, al que se incluirá un inventario de las instalaciones, del mobiliario y de los electrodomésticos de la vivienda.

Artículo 12. *Declaración de vivienda de alquiler incorporada al Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA».*

1. Formalizado el contrato de cesión de la vivienda, Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) declarará la vivienda como «vivienda de alquiler incorporada al Programa de movilización de vivienda vacía "MOVIVA"», incorporándose al programa a partir de la fecha de dicha declaración.

2. La incorporación de la vivienda al Programa «MOVIVA» no otorgará ningún derecho económico para el cedente hasta la firma del primer contrato de arrendamiento de la vivienda cedida.

Artículo 13. *Contraprestación por la cesión.*

1. A partir de la firma del primer contrato de arrendamiento de la vivienda, la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) abonará a los titulares del contrato de cesión de las viviendas cedidas una contraprestación económica consistente en un canon periódico que se pagará, independientemente de que haya o no personas arrendatarias posteriormente, hasta el fin del contrato de cesión.

2. El canon ascenderá al 100 % de la renta de la vivienda calculada conforme al Sistema Estatal de Índices de Referencia del precio del alquiler de vivienda, publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con un máximo de 600 euros

mensuales. En el caso de que el propietario sea perceptor de ayudas para la movilización de vivienda vacía en el marco Planes de Vivienda, la cuantía de la ayuda será descontada del canon anterior.

3. El cálculo del canon lo realizarán los servicios técnicos de la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL).

Artículo 14. *Gastos de la vivienda.*

1. Serán por cuenta del propietario de la vivienda, en todo caso, el pago de la cuota correspondiente de la comunidad de propietarios, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda, o cualesquiera otros tributos que graven la misma, sin que tales gastos sean repercutibles a la persona arrendataria.

2. Serán por cuenta del arrendatario los gastos correspondientes a suministros y servicios de los que disponga la vivienda, así como, en su caso, la tramitación del alta, la baja o el cambio de titular ante las compañías suministradoras.

Artículo 15. *Reparaciones durante la cesión.*

1. Mientras estén incorporadas al Programa «MOVIVA», la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL, (GESVICAN, SL) se hará cargo subsidiariamente de aquellas reparaciones de las viviendas, de las instalaciones, del mobiliario o de los electrodomésticos que, conforme a la legislación arrendaticia, deba asumir el arrendador, salvo en los casos en que los titulares de las viviendas realicen en el plazo de quince días desde su comunicación, las reparaciones necesarias.

2. Cuando estas reparaciones sean realizadas por la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL, (GESVICAN, SL), se descontará su importe del canon que deba satisfacerse a las personas propietarias.

3. En ningún caso la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL, (GESVICAN, SL) asumirá ninguna derrama que deba realizarse en la Comunidad de propietarios como consecuencia del cumplimiento del deber de conservación del edificio.

Artículo 16. *Informe previo a la devolución de las viviendas.*

1. Finalizado el plazo de cesión, los servicios técnicos de la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) elaborará un informe técnico sobre el estado de la vivienda, de las instalaciones, del mobiliario y de los electrodomésticos inventariados.

2. Si se apreciase deterioro o menoscabo con respecto al estado que la vivienda presentaba en el momento de la cesión, el informe indicará su causa, ya sea debido a dolo o culpa de las personas arrendatarias, a su uso normal, o a cualquier otra causa.

Artículo 17. *Devolución de las viviendas.*

1. Al finalizar la cesión, la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL), entregará a los titulares las viviendas con sus instalaciones, mobiliario y electrodomésticos en el mismo estado de conservación en que se recibieron, dejando a salvo el desgaste que hayan podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal.

2. La Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) responde por el valor de reposición en caso de desaparición o deterioro del mobiliario y electrodomésticos inventariados debidos al dolo o culpa de las personas arrendatarias, sin perjuicio de repetir contra éstas.

3. Los enseres no serán objeto de devolución, reparación ni sustitución.

Artículo 18. *Desincorporación de viviendas al Programa «MOVIVA».*

1. Son causas de desincorporación de la vivienda al programa la concurrencia de cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Por renuncia del propietario de la vivienda cuando queda vacante por terminación del contrato de arrendamiento, por solicitud, o por causa imputable al inquilino.

b) Por incumplimiento de las obligaciones del propietario o arrendador de la vivienda, así como por incumplimiento de los compromisos y condiciones derivados de la incorporación de la vivienda en el Programa MOVIVA, además de por el resto de causas previstas en la legislación de arrendamientos urbanos.

c) Cuando se trasmita la propiedad de la vivienda y el nuevo titular no acepte expresamente las condiciones fijadas para la incorporación de la vivienda al programa MOVIVA.

Los propietarios de las viviendas incorporadas al programa deberán comunicar a la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) la transmisión de su propiedad en el plazo de quince días desde que se haya producido.

d) Cuando estando desocupada la vivienda, pasen más de seis meses sin formalizar un contrato de arrendamiento, debido a la falta de demanda. Así como cuando la vivienda permanezca vacante por un período de más de seis meses debido a una causa distinta a la falta de demanda, siempre que la demora no sea atribuible a la inactividad de la Administración o de la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL).

e) Cuando la vivienda deja de ser utilizada para el fin previsto, debido a defectos ocultos, eventos fortuitos o fuerza mayor, así como por cualquier otra razón que justifique la exclusión del programa, prevista en el contrato de cesión, en el contrato de arrendamiento, en este decreto o en las normas que puedan dictarse en su desarrollo.

2. Una vez detectada la concurrencia de cualquiera de las causas de desincorporación de la vivienda al Programa previstas en el apartado anterior la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) dictará propuesta de desincorporación al programa, previo informe técnico emitido por sus servicios técnicos sobre el estado de la vivienda, de las instalaciones, del mobiliario y de los electrodomésticos inventariados, en los términos del artículo 16. La propuesta será notificada al titular de la vivienda para que en el plazo de diez días hábiles pueda presentar alegaciones al respecto.

Transcurrido dicho plazo, se resolverá el contrato de cesión y la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) declarará la vivienda como «vivienda de alquiler desincorporada del Programa de movilización de vivienda vacía "MOVIVA"», desincorporándose del programa a partir de la fecha de dicha declaración, y procediendo a la devolución de la vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 17.

Artículo 19. *Pólizas de seguros de impago de renta de alquiler y multirriesgo de hogar.*

Con el fin de incentivar la formalización del contrato de arrendamiento de viviendas no habitadas incluidas en el Programa «MOVIVA», la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) concertará pólizas de seguros de impago de renta y de multirriesgo del hogar, cuya beneficiaria y asegurada será la propia sociedad pública.

CAPÍTULO III

Arrendamiento

Artículo 20. *Destino de las viviendas y personas arrendatarias.*

1. La Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) destinará las viviendas incorporadas al Programa «MOVIVA» a su arrendamiento a las personas físicas y unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

a) Cumplir con los requisitos exigidos por la normativa vigente para el acceso a las viviendas protegidas.

b) Estar inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento

c) Tener unos ingresos anuales ponderados no superiores a 2,5 veces el IPREM en 14 pagas en el periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de firma del contrato de arrendamiento.

d) Contar con un mínimo de ingresos no inferiores al IPREM.

2. Las viviendas incorporadas al Programa «MOVIVA» deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus arrendatarios.

3. Las viviendas incorporadas al Programa «MOVIVA» no podrán ser objeto de contrato de subarriendo o cesión de uso total o parcial, por cualquier título, por parte de sus arrendatarios, constituyendo el incumplimiento de la presente prohibición causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Artículo 21. *Renta.*

1. La renta inicial anual de las viviendas ascenderá al 30 % de los ingresos anuales ponderados de la persona o unidad de convivencia arrendataria calculados con arreglo a la normativa sobre viviendas protegidas, con un límite de 450 euros. Esta cantidad podrá ser incrementada anualmente con el IPC correspondiente hasta un máximo del 2 % anual.

2. A la celebración del contrato de arrendamiento será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta.

3. Mientras el contrato de arrendamiento continúe vigente, la renta se actualizará, al alza o a la baja, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia, previa comprobación de los ingresos anuales ponderados.

Artículo 22. *Resolución de contratos de arrendamiento.*

La Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN SL) podrá resolver los contratos de arrendamiento por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido en el contrato de arrendamiento o correspondan al arrendatario, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.

b) El subarriendo o la cesión.

c) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador, cuando el consentimiento de éste sea necesario.

d) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

e) El incumplimiento del destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente, o la ocupación de la misma por personas ajenas a la unidad familiar sin haber obtenido la preceptiva autorización.

f) El destino a un uso indebido o no autorizado.

g) Otras causas distintas en los casos en que legalmente proceda.

CAPÍTULO IV

Adjudicación de las viviendas

Artículo 23. *Registro de solicitantes.*

1. La selección de arrendatarios y la adjudicación de viviendas incorporadas al Programa «MOVIVA», se realizarán entre las personas y unidades de convivencia inscritas en Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria en régimen de arrendamiento, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 24.

2. Aquellas personas solicitantes a quienes se les haya comunicado la adjudicación provisional de una vivienda y renuncien dos veces al arrendamiento de una vivienda adjudicada con arreglo al Programa «MOVIVA» serán excluidos del mismo, no pudiendo volver a ser adjudicatarios de una vivienda en alquiler hasta transcurridos dos años a contar desde la fecha de la última renuncia.

Artículo 24. *Procedimiento de adjudicación.*

1. Con carácter trimestral, la Dirección General competente en materia de vivienda remitirá a la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN,

SL) una relación de personas y unidades de convivencia inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento y cuyos ingresos anuales ponderados no superen los 2,5 veces el IPREM (14 pagas) euros en el periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior.

2. La Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) deberá llevar a cabo un procedimiento de adjudicación por cada una de las viviendas incorporadas al Programa «MOVIVA».

3. En cada procedimiento se procederá a agrupar a las personas y unidades de convivencia que figuren en la relación prevista en el apartado primero de este artículo por municipios preferentes, de acuerdo a la fecha de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. A continuación, se procederá a ordenarlas según la puntuación que obtengan en aplicación del siguiente baremo:

a) Ingresos:

Se otorgarán 7,5 puntos a las personas y unidades de convivencia inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento cuyos ingresos estén comprendidos entre una vez el IPREM (14 pagas) y 1,5 veces el IPREM (14 pagas).

Se otorgarán 5 puntos a las personas y unidades de convivencia inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento cuyos ingresos sean superiores a 1,5 veces el IPREM (14 pagas) e inferiores a 2 veces el IPREM.

Se otorgarán 2,5 puntos a las personas y unidades de convivencia inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria como demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento cuyos ingresos estén comprendidos entre 2 veces el IPREM (14 pagas) y 2,5 veces el IPREM 14 pagas).

b) Número de miembros de la unidad de convivencia a cuyo efecto se computarán sólo las personas titulares, sus hijos e hijas y las personas sometidas a su tutela legal o acogimiento familiar que estén empadronadas en su domicilio o sobre las que tengan reconocido judicialmente un régimen de visitas.

El número de miembros de la unidad de convivencia se puntuará en función del número de dormitorios que tengan las viviendas incorporadas a la bolsa de vivienda vacía:

1.º Viviendas de 1 dormitorio (max. 2 personas): se otorgará 1 punto a las unidades de convivencia formadas por 2 miembros; y 0 puntos a las unidades de convivencia unipersonales.

2.º Viviendas de 2 dormitorios (max. 4 personas): se otorgarán 2 puntos a las unidades de convivencia formadas por 4 miembros; 1 punto a las unidades de convivencia formadas por 3 miembros; y 0 puntos a las unidades de convivencia formadas por 2 miembros y a las unidades de convivencia unipersonales.

3.º Viviendas de 3 dormitorios (max. 6 personas): se otorgarán 3 puntos a las unidades de convivencia formadas por 6 miembros, 2 puntos a las unidades de convivencia formadas por 5 miembros, 1 puntos a las unidades de convivencia formadas por 4 miembros y 0 puntos a las unidades de convivencia formadas por 3 o 2 miembros y a las unidades de convivencia unipersonales.

4.º Viviendas de 4 o más dormitorios (max. 8 personas): se otorgarán 4 puntos a las unidades de convivencia formadas por 8 miembros, 3 puntos a las unidades de convivencia formadas por 7 miembros; 2 puntos a las unidades de convivencia formadas por 6 miembros; 1 punto a las unidades de convivencia formadas por 5 miembros; y 0 puntos a las unidades de convivencia formadas por 4, 3 y 2 miembros y a las unidades de convivencia unipersonales.

c) Antigüedad de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria:

Se otorgará 1 punto por cada año completo de inscripción del miembro de la unidad de convivencia que tenga mayor antigüedad, con un máximo de 7 puntos.

5. La vivienda se adjudicará a la persona o unidad de convivencia que haya obtenido la mayor puntuación en cada término municipal.

6. En el caso de empate se resolverá otorgando prioridad o preferencia a la antigüedad en la fecha de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria, y de subsistir el empate, se resolverá por sorteo entre los que se hallaren en la mencionada situación de igualdad.

7. Cada uno de los procedimientos de adjudicación que se sigan con arreglo a lo previsto en el presente artículo expirarán en sí mismos y sólo tendrán validez para la concreta o concretas adjudicaciones a las que obedecen.

8. Con carácter trimestral, la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) aportará a la Dirección General de Vivienda una memoria justificativa de las adjudicaciones efectuadas en el trimestre correspondiente, con el detalle del procedimiento seguido en cada una de ellas.

9. No será necesario volver a aportar aquellos documentos ya presentados en un expediente de adjudicación previo, salvo que las circunstancias personales, económicas, o de otra índole, de las personas o unidades de convivencia, que hayan sido consideradas en el procedimiento de adjudicación, varíen o haya transcurrido más de un año desde el anterior procedimiento de adjudicación.

Artículo 25. *Adjudicación provisional.*

1. La Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) deberá notificar la adjudicación provisional de la vivienda por correo certificado y con acuse de recibo a la persona que haya obtenido la mayor puntuación en el procedimiento de adjudicación.

2. En el plazo de siete días naturales siguientes a la recepción de la comunicación, la persona adjudicataria deberá acudir a la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) a fin de ser informado acerca de la documentación que ha de aportar para la determinación de la renta y la formalización del contrato, así como la fecha de su firma. Transcurrido dicho plazo sin personarse en la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) se considerará que renuncia a la vivienda adjudicada.

3. Se considerarán, asimismo, renuncias a la adjudicación provisional de la vivienda:

a) No aportar la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo.
b) No acudir al acto de firma del contrato de arrendamiento.
c) No firmar el contrato de arrendamiento.

En tal caso, Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) procederá a notificar la aceptación de la renuncia a la adjudicación provisional de la vivienda.

4. La imposibilidad fehaciente de comunicar a una persona o unidad de convivencia la adjudicación provisional de una vivienda del Programa «MOVIVA» y la renuncia a la adjudicación provisional facultarán a la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) para adjudicar provisionalmente la vivienda a la persona o unidad de convivencia que haya obtenido la segunda mayor puntuación, procediéndose de acuerdo con lo previsto en este artículo.

CAPÍTULO V

Cesión y protección de datos

Artículo 26. *Autorizaciones para obtención de datos.*

1. Las solicitudes presentadas por las personas interesadas previstas en este decreto, cuando sea pertinente, incluirán la autorización a la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) para solicitar las certificaciones de

ingresos del impuesto de la renta de las personas físicas, y de estar al corriente en sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, y de no tener deudas por ningún concepto con la Administración pública de la Comunidad Autónoma, que deben emitir la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Agencia Cántabra de Administración Tributaria.

2. Asimismo, la presentación de dichas solicitudes incluirá la autorización a la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) para la consulta de los datos relativos de identidad y residencia.

3. Si las personas interesadas no autorizan a la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) para obtener dichos datos, lo tendrán que hacer constar de modo expreso, y deberán presentar las certificaciones y documentos oportunos.

Artículo 27. *Comprobación y seguimiento.*

1. En los diferentes procedimientos previstos en este decreto, la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) podrá requerir a las personas interesadas cuanta documentación e información estime conveniente para valorar el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes en cada expediente.

2. Asimismo, las personas solicitantes podrán aportar cuanta documentación complementaria estimen pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en cada caso.

3. Para la comprobación y seguimiento del mantenimiento de los requisitos y cumplimiento de las obligaciones derivadas de la incorporación al programa, de la puesta a disposición de las viviendas y de la relación arrendaticia, la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) podrá realizar todas las actuaciones de comprobación e inspección que estime oportunas conducentes a dicho fin.

4. Tanto las personas titulares de las viviendas, como las personas y las unidades de convivencia arrendatarias tienen la obligación de facilitar dicha labor de comprobación e inspección, permitiendo la entrada en la vivienda a los agentes de las aseguradoras y a los inspectores, en su caso, de las entidades colaboradoras o contratados por la Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) para el desarrollo del Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA», cuando el caso así lo requiera. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del contrato de cesión de la vivienda o del contrato de arrendamiento, según el caso.

Artículo 28. *Protección de datos de carácter personal.*

1. Las solicitudes presentadas por los titulares de las viviendas, las personas y unidades de convivencia en el marco del Programa «MOVIVA» supondrán la prestación de su consentimiento para ceder los datos necesarios para la gestión del programa.

2. La Sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, SL (GESVICAN, SL) y, en su caso, las entidades colaboradoras o contratadas para el desarrollo del programa garantizarán la confidencialidad de los datos suministrados.

3. En todo caso, la cesión de datos del Programa de movilización de vivienda vacía «MOVIVA» tendrá lugar de conformidad con lo establecido en la normativa de protección de datos de carácter personal.

Disposición adicional única. *Actualización de cuantías.*

Se faculta a la Consejera de Empleo y Políticas Sociales para actualizar mediante resolución las cuantías recogidas en el presente decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la Consejera de Empleo y Políticas Sociales para dictar, en el marco de sus competencias, las disposiciones necesarias para la aplicación y el desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

§ 7

Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 32, de 15 de febrero de 2006
Última modificación: 8 de mayo de 2008
Referencia: BOCT-c-2006-90260

El presente Decreto tiene por objeto establecer una serie de medidas para procurar que los ciudadanos de Cantabria, con mayores dificultades económicas, logren disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido por el artículo 47 de la Constitución Española. Para lograr este objetivo se ha diseñado una política de vivienda que busca canalizar las ayudas conforme las diversas necesidades que se han ido detectando, teniendo en cuenta tanto las peculiaridades del territorio de nuestra Comunidad Autónoma como las características y tipología de los grupos de población que demandan actualmente en la región el acceso a una vivienda. De esta forma se han diseñado distintas fórmulas para llevar a cabo la ejecución y gestión del Plan Estatal 2005-2008, aprobado por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. Con el desarrollo de todas las actuaciones establecidas en este Decreto, la Comunidad Autónoma de Cantabria intenta dar cumplida respuesta a la competencia asumida plenamente en esta materia en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria (Ley Orgánica 11/1998, de 30 de diciembre).

En este sentido, el Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria, mediante su detallada regulación, ha sentado las bases para ordenar y desarrollar adecuadamente las políticas sobre vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Cantabria. Asimismo, se ha abordado en Cantabria la regulación de un especial régimen jurídico de protección y fomento de determinados arrendamientos mediante el Decreto 37/2005, de 7 de abril, por el que se establecen incentivos al arrendamiento de viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria. Los minuciosos procedimientos de actuación y gestión que se contemplaban en dichos Decretos sirven como referencia de los instrumentos idóneos para canalizar la intervención pública en el mercado inmobiliario y ofrecer un completo sistema de administración de los distintos regímenes de viviendas protegidas.

Por esta razón, se ha optado por tomar como referencia lo dispuesto en la normativa anterior mejorándola y superándola, conforme aconseja la experiencia, para el correcto funcionamiento de este Plan de Vivienda 2005-2008. A este efecto se han incluido algunas disposiciones que suponen novedades sobre aquellos Decretos ya existentes para tratar de garantizar la adaptación de los procedimientos a las exigencias recientes del nuevo Plan de Vivienda 2005-2008, junto con cierta continuidad y seguridad en los procesos administrativos de gestión y ejecución. En este sentido, cabe destacar el procedimiento especial de subvenciones diseñado en este Decreto.

De otro lado, la Comunidad Autónoma de Cantabria mantiene su decidida apuesta de complementar e incrementar la oferta de los planes estatales mediante una fuerte política de fomento de la accesibilidad a la vivienda a los ciudadanos de Cantabria. Por esta razón, se mantiene la categoría de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico y se aumentan, en muchos casos, las ayudas destinadas a arrendamientos, primer acceso a una vivienda, adquisición y urbanización de suelo para construcción de viviendas protegidas.

En consecuencia, junto con la supletoriedad del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, coexistirá el Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones.

Este último resulta modificado por el actual Decreto en lo referente fundamentalmente al Precio Básico Autonómico que, tras ser equiparado cuantitativamente al Precio Básico Nacional, se podrá ir actualizando de dos modos diferentes: a) se establece una primera forma de actualización automática vinculada a la actualización del Precio Básico Nacional. b) Se podrá actualizar también de forma independiente al Precio Básico Nacional si así se establece mediante Orden del consejero de Obras Públicas y Vivienda.

En este marco normativo, para disponer las líneas de actuación más eficaces se regulan los instrumentos necesarios para incentivar tanto la accesibilidad de los demandantes de vivienda como la oferta de viviendas asequibles por parte de promotores y constructores. A este efecto se han previsto ayudas directas e indirectas tanto para la adquisición de viviendas como para la adquisición de suelo para edificar viviendas protegidas. También se diversifica el objetivo de las actuaciones previstas al enfocarlas no únicamente a la adquisición de viviendas en propiedad sino que se pretende fomentar el arrendamiento tanto desde la perspectiva de las ayudas a las rentas como estimulando mediante incentivos y seguridad a quienes ofrezcan viviendas en alquiler.

Los ciudadanos a los que van dirigidas estas medidas se encuentran dentro del marco más amplio posible habiéndose previsto que se tenga oportunidad de acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas que se describen en este Decreto a todo aquel que cuente con unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de precio concertado, que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen general o de viviendas usadas y que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen especial.

En definitiva, se abre un amplio abanico de posibles beneficiarios de las actuaciones contempladas. No obstante, se presta especial atención a determinados grupos de personas que se ha observado que tienen especiales dificultades para acceder al mercado inmobiliario libre. Por consiguiente tienen un tratamiento especialmente favorecido aquellos compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad, los jóvenes de hasta 35 años, las personas mayores de 65 años y sus familias, las víctimas de la violencia de género y víctimas del terrorismo, las familias numerosas, las familias monoparentales, las personas con discapacidad y sus familias y otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

También, dentro de este objetivo diversificador, se pretende dotar de una variada categoría de viviendas protegidas para que se pueda ajustar a las necesidades y poder adquisitivo de la población que, en mayor o menor medida, encuentra dificultades para acceder al mercado inmobiliario libre. En este sentido y pese a conservarse las características definitorias generales de todas las viviendas protegidas, en cuanto a superficie y características técnicas, se ha ampliado el régimen de las viviendas y el precio máximo que pueden alcanzar.

Por esta razón, las actuaciones que se contemplan en este Decreto incluyen una nueva clase de vivienda protegida: las viviendas protegidas de precio concertado refiriéndose a las viviendas de nueva construcción calificadas como tales por la Comunidad Autónoma de Cantabria, a través de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y cuyo precio máximo no exceda, por metro cuadrado de

superficie útil, de 1,80 veces el Precio Básico Nacional. Estas viviendas pasan a unirse y coexistir con las otras ya conocidas.

Es decir se une esta nueva categoría a las Viviendas de protección oficial de régimen especial y a las Viviendas Protegidas de régimen general. Recordemos que las viviendas de régimen especial están destinadas a personas con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos múltiples y su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no puede exceder de 1,40 veces el Precio Básico Nacional. De otro lado las viviendas de régimen general son las destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional.

Junto a estas categorías de viviendas hemos de añadir las vivienda de protección pública de régimen autonómico que se regulan en el Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones.

Por el índice especialmente elevado del precio medio, por metro cuadrado, que se registra en el término municipal de Santander, continúa declarándose como ámbito territorial de precio máximo superior de Grupo C. En consecuencia, se incrementa el precio máximo de venta de todas las viviendas acogidas a este Decreto, hasta un 15 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 20 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión ubicadas en Santander.

Otra de las novedades que encontramos en la reglamentación que introduce este Decreto la encontramos en la creación de un Registro de demandantes de vivienda. Este Registro pretende facilitar a la Administración una herramienta ágil y útil tanto para identificar las necesidades de vivienda como para tratar de dar la solución más adecuada a las circunstancias que los demandantes de vivienda ponen de manifiesto. De esta forma, se podrán canalizar de una forma más eficiente y eficaz las ayudas y subvenciones ofrecidas. Además, este registro pretende ser un instrumento que, a modo de observatorio, llegue a permitir programar o enfocar las políticas de actuaciones protegidas de forma que den cumplida respuesta a las demandas concretas y reales de vivienda de Cantabria.

Se articula como un registro voluntario y gratuito de naturaleza puramente administrativa, pero únicamente podrán acogerse a las actuaciones protegidas contempladas en este Decreto aquellas personas que se encuentren debidamente inscritas en él. Las personas que se encuentren inscritas en el Registro podrán solicitar su baja en cualquier momento y deberán hacerlo, necesariamente, cuando hayan conseguido el acceso a la Vivienda. El registro constará de dos secciones diferenciadas, aunque compatibles: a) la Sección 1.ª Demandantes de vivienda en régimen de propiedad y b) la Sección 2.ª Demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento. El funcionamiento y organización detallada del registro se desarrollará convenientemente mediante una normativa complementaria.

En cualquier caso, para poderse acoger a cualquier actuación de las previstas en el presente Decreto se requiere tener fijado el domicilio fiscal en Cantabria y para la adquisición de viviendas se requiere contar con unos ingresos mínimos de 3.000 euros al año obtenidos como rendimientos de trabajo.

En concreto, las líneas de actuación que se contemplan en el Plan de Vivienda 2005-2008, con un nutrido bloque de medidas cada una de ellas, se pueden dividir en:

1. Ayudas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. La cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros anuales, y podrá ser incrementada, hasta un máximo de un 10 por ciento más, con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para aquellas personas arrendatarias que se encuentren dentro de alguno de los colectivos especiales definidos en la normativa autonómica.

2. Ayudas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción. En este bloque de medidas procede destacar la ayuda directa a la entrada que permite afrontar a los adquirentes el importante desembolso inicial que, en muchas

ocasiones, supone una fuerte traba para lograr el acceso a la vivienda. Para obtener esta ayuda debe haberse convenido previamente un préstamo por cuantía no inferior al 60 por 100 del precio total de la vivienda. A la ayuda estatal directa a la entrada se podrá sumar la ayuda autonómica directa a la entrada regulada en el presente Decreto de 2.000 euros, cuando los beneficiarios se encuentran dentro de los colectivos especiales definidos por la normativa autonómica y sus ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

3. Las actuaciones para favorecer el acceso en propiedad a viviendas usadas se corresponden con una limitación en el precio máximo de venta de este tipo de viviendas, aunque se trate de viviendas libres. Asimismo, estas adquisiciones podrán beneficiarse de subsidiaciones en el préstamo y ayudas directas a la entrada similares a las que se prevén para el acceso a viviendas en propiedad de nueva construcción, teniendo en cuenta las circunstancias económicas, personales y familiares de los beneficiarios.

4. Actuaciones para estimular la oferta de viviendas en arrendamiento, protegidas o no, pero con rentas limitadas, para ponerlas a disposición de ciudadanos con niveles de ingresos medios y bajos. Dentro de esta línea se distinguen dos tipos de medidas:

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, incluyendo las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos y las destinadas preferentemente a jóvenes; y la cofinanciación de la promoción de viviendas de protección oficial de promoción pública para arrendar. A este fin, además de las ayudas en forma de suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento podrán obtener préstamos convenidos, subsidiación para los mismos y subvenciones.

b) La movilización del parque residencial, mediante el apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad y la rehabilitación individual de viviendas, o de un edificio completo, destinadas al arrendamiento. Se conceden subvenciones complementarias a las reconocidas por el Ministerio de Vivienda, por valor de 3.000 euros a los arrendadores, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, destinadas en parte a cubrir los gastos que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos o para acondicionar el inmueble.

5. Actuaciones para fomentar la construcción de viviendas protegidas mediante ayudas y subvenciones a los promotores de viviendas calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas que estén destinadas a la venta. Se incrementan los porcentajes de ayudas para la urbanización de suelo destinado a este fin. Se establece, además, la compatibilidad entre las ayudas estatales y las autonómicas.

6. Se contempla una extensa actuación en materia de ayudas para la financiación en la rehabilitación de viviendas, edificios, centros históricos y áreas completas de rehabilitación integral donde sea necesario incluso una reurbanización de la zona. Se busca evitar la existencia de infraviviendas y mejorar las condiciones de habitabilidad de los edificios antiguos. Se definen estas áreas de rehabilitación integral y de centros históricos y se amplía la actuación financiando rehabilitaciones que tiendan a mejorar las condiciones de accesibilidad, suprimiendo barreras arquitectónicas de todo tipo, las que tiendan a una reducción del consumo energético y las que tiendan a garantizar, en el caso de los edificios, la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

Por último, retomando la exigencia de las instalaciones ordinarias y obligatorias para todas las viviendas protegidas en la Disposición adicional cuarta del Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, se prevé ahora en el Título VIII una financiación de las nuevas tecnologías aplicadas a los sistemas de calefacción centralizados y agua caliente sanitaria, que permiten alcanzar notables ventajas, en comparación con los individualizados, en cuanto a rendimientos estacionales, emisiones de CO2 a la atmósfera producidas por este tipo de instalaciones y costes de operación. Estas nuevas tecnologías se traducen en calderas de alto rendimiento y de condensación; quemadores modulantes, sistemas de distribución equilibrados y sistemas de medida que permiten conocer el consumo de cada vivienda, tanto en cuanto a su calefacción como en relación con el agua caliente que consumen.

La disposición transitoria primera de la Ley 6/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para 2005, en su apartado tres establecía que, las subvenciones de los Planes de Vivienda y Suelo se regirán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria la normativa general aplicable en la Comunidad Autónoma en materia de subvenciones.

De igual forma la Ley 5/2005, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2006, en su Disposición Adicional Decimocuarta, que «las subvenciones de los Planes de Vivienda y Suelo se regirán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria la normativa general aplicable en la Comunidad Autónoma en materia de subvenciones». Con base en dicho precepto legal, es preciso instrumentar en el presente Decreto el procedimiento de concesión de las subvenciones de los Planes de Vivienda y Suelo, al tratarse de subvenciones no nominativas sin convocatoria de carácter periódico, que son aquellas que se van concediendo continuadamente en el tiempo en función de las solicitudes recibidas, que cumplan los requisitos establecidos en la normativa reguladora del Plan de Vivienda aplicable a cada tipo de subvención, iniciándose el procedimiento a solicitud de persona interesada y dentro del ámbito temporal de vigencia del Plan de Vivienda al que se acogen.

El Decreto también refleja una extensa regulación contenida en disposiciones adicionales que se ocupan de ajustar la normativa existente y su forma de aplicación a las nuevas exigencias.

Finalmente, el Decreto contiene una amplia previsión de derecho transitorio que se contiene en ocho disposiciones. Se muestra necesaria una gradual aplicación de las normas que alteran el régimen de las viviendas protegidas, teniendo en consideración la normativa autonómica anterior y las actuaciones ya constituidas conforme a aquellas directrices aún pendientes de ejecución y finalización. Se configura un sistema transitorio basado en el número de viviendas financiadas, el número de viviendas iniciadas y el número de viviendas terminadas, teniendo presente que el Plan Estatal 2005-2008 se aprobó mediante el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que entró en vigor el 14 de julio de 2005.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Vivienda, en el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria y previa deliberación del Consejo de Gobierno de fecha 9 de febrero de 2006,

DISPONGO:

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente Decreto regula los presupuestos, criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas en las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma; fija los precios máximos de venta y renta de todas las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria y establece el desarrollo, tramitación y resolución de la financiación establecida en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

2. Este Decreto será de aplicación en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria durante el periodo de vigencia del Convenio suscrito el 30 de noviembre de 2005, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria, para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 15, de 23 de enero 2006.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de lo previsto en este Decreto, se entenderá por:

1. Familia. La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

2. Compradores. Son compradores de las viviendas las personas físicas o jurídicas, los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudique la propiedad de una vivienda individualizada y los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Asimismo, se entenderán como compradores, las entidades jurídicas sin ánimo de lucro que adquieran las viviendas para arrendar o para cederlas a personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas.

3. Promotores. Son promotores, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien, con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones protegidas relativas a la construcción de nuevas viviendas, a la adquisición de viviendas usadas para su cesión en arrendamiento, a la rehabilitación de edificios y viviendas o a la urbanización de suelo.

Asimismo, se entenderán por tales, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios, así como los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

4. Actuaciones protegidas. Son las acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias a las que se destina el Plan Estatal 2005-2008, que pueden recibir las ayudas establecidas en el mismo, así como las ayudas autonómicas previstas en el presente Decreto.

5. Ayudas. Son las medidas y los recursos, financieros o de otro tipo, que tanto la Administración General del Estado como la Administración Autonómica de Cantabria destinan al cumplimiento del objeto de este Decreto, que podrán ser:

5.1 Ayudas no financieras:

a) El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.

b) El establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.

c) La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.

d) La fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de las viviendas protegidas previstas en el Plan Estatal 2005-2008.

5.2 Ayudas financieras:

a) Los préstamos convenidos, es decir, los acogidos a convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal 2005-2008, para compradores y promotores de actuaciones protegidas.

b) Las ayudas económicas estatales y autonómicas directas mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas.

Las ayudas previstas en este Decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquéllas.

6. Ingresos familiares. Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan 2005-2008 y para determinar su cuantía.

7. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiple. Es el indicador definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

8. Calificación de una actuación como protegida. Es el acto administrativo emanado de Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en virtud del cual se declara la protección de las actuaciones reguladas en este Decreto.

9. Viviendas protegidas. Se entenderá por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura que cumplan los requisitos establecidos en este Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento, y han de constituir necesariamente el alojamiento habitual y permanente de sus ocupantes.

Las viviendas protegidas para venta podrán calificarse o declararse en función de los ingresos de los solicitantes, de régimen especial, de régimen general y de precio concertado.

Igualmente, las viviendas protegidas para arrendamiento podrán calificarse de renta básica y de renta concertada.

10. Viviendas usadas. Son las viviendas libres o protegidas cuya adquisición, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida previo el cumplimiento de determinadas condiciones, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, o de renta, si es que se ocupan en régimen de arrendamiento, está limitado durante los plazos establecidos en este Decreto.

11. Precio Básico Nacional. De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, el Precio Básico Nacional se define como la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Decreto.

12. Ámbitos territoriales de precio máximo superior. Son aquellas zonas que sean así declaradas por el Ministerio de Vivienda, a propuesta de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en consideración a la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos con los de venta de las viviendas libres. Pueden integrar diversos municipios, o bien municipios aislados o, incluso, ámbitos intraurbanos de un municipio.

En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta de las viviendas objeto de las ayudas podrá incrementarse, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general.

13. Colectivos especiales.

A los efectos del presente Decreto tendrán la consideración de colectivos especiales los siguientes:

a) Jóvenes. Se considerarán jóvenes a los adquirentes, adjudicatarios, arrendatarios y promotores para uso propio, cuando el destinatario que aporte la totalidad o la parte principal de los ingresos familiares no tenga una edad superior a los 35 años en el momento de solicitar las ayudas.

b) Familia numerosa. Se entenderá por familias numerosas las consideradas como tales en el artículo segundo de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

c) Familias desfavorecidas y en situación de riesgo o exclusión social. Se considerarán como tales aquéllas en las que se den situaciones de desprotección y riesgo.

Se considerarán situaciones de riesgo, aquéllas en las que existan carencias o dificultades en la atención de las necesidades básicas. La situación de las familias en riesgo o exclusión social se acreditará mediante certificación de los Servicios Sociales competentes.

d) Familias monoparentales. Se considerarán familias monoparentales las formadas únicamente por el padre o la madre y los hijos.

e) Víctimas de la violencia de género. Tendrán esta consideración de víctimas de la violencia de género aquellas mujeres que hayan sufrido actos de violencia física y psicológica, incluidas las agresiones a la libertad sexual, las amenazas, las coacciones o la privación arbitraria de libertad.

f) Víctimas del terrorismo. Serán consideradas como tales las víctimas de actos de terrorismo o de hechos perpetrados por persona o personas integradas en bandas o grupos

armados o que actuaran con la finalidad de alterar gravemente la paz y seguridad ciudadana.

g) Personas mayores de 65 años.

h) Personas discapacitadas. Tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 %. En todo caso, se considerarán afectados por una minusvalía en grado igual o superior al 33 % los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

La acreditación del grado de minusvalía se realizará en los términos establecidos reglamentariamente y tendrá validez en todo el territorio nacional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Tendrán la consideración especial de personas discapacitadas con dificultad de movilidad aquellas que así lo tengan reconocido en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1971/1999, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía.

Artículo 3. *Número de actuaciones protegidas.*

Los objetivos inicialmente definidos en el Convenio suscrito el 30 de noviembre de 2005, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria, para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, podrán verse modificados a lo largo de la vigencia del convenio en los supuestos previstos en la cláusula primera del mismo. En consecuencia la financiación precisa para el cumplimiento de los objetivos, podrá ser modificada o incrementada para ajustarse a los nuevos objetivos que puedan establecerse.

Artículo 4. *Financiación de actuaciones protegidas.*

1. Las actuaciones protegidas reguladas en el presente Decreto se financiarán con cargo a las aplicaciones presupuestarias 04.05.261A.484 «Ayudas a inquilinos para pagos de rentas de viviendas», 04.05.261A.771 «Promotores de viviendas. Adquisición y habilitación de suelo y promoción de viviendas de protección oficial», y 04.05.261A.781 «Adquisición y rehabilitación de viviendas y edificios», de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2006.

2. Para las anualidades sucesivas las aplicaciones presupuestarias serán las que figuren en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 5. *Competencia.*

1. Corresponde a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, la tramitación y resolución de los expedientes que tengan por objeto la calificación de actuaciones protegibles.

2. El Gobierno de Cantabria será el órgano competente, previa consignación presupuestaria para este fin, para conceder subvenciones cuyo importe supere los límites que a tal efecto establezcan las Leyes de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En los demás supuestos, será órgano competente el Consejero de Obras Públicas y Vivienda para la concesión de subvenciones incluidas en los Planes de Vivienda y Suelo.

Artículo 6. *Beneficiarios de las ayudas del Plan.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas, las familias y personas que tengan establecido su domicilio fiscal en la Comunidad Autónoma de Cantabria y que cumplan los requisitos previstos en este Decreto relativos a los niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

Artículo 7. *Actuaciones protegidas y condiciones de acceso a las mismas.*

1. Se consideran dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto las siguientes actuaciones protegidas:

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a la venta, el arrendamiento, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.
b) La promoción, en régimen de cofinanciación, de las viviendas calificadas o declaradas como viviendas protegidas de promoción pública para alquilar.
c) La compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado a), así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.
d) El apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.
e) El apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas.
f) La rehabilitación de áreas en proceso de degradación y de centros históricos; y la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria y de otros entes públicos territoriales.
g) La urbanización de suelo, incluyendo, en su caso, su adquisición onerosa, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, para su inmediata calificación.
h) La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.
i) El fomento a la instalación de los sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria centralizados.

2. Las condiciones de acceso a las ayudas establecidas en el presente Decreto, relativas a la obligación de fijar la residencia habitual y permanente y el domicilio fiscal en la vivienda a la que se accede, así como la de ocupar la vivienda en un plazo máximo de tres meses y posteriormente de forma ininterrumpida, serán requisitos necesarios para cualquier tipo de actuación protegida, ampliándose las facultades de control e inspección de la Administración para verificar la efectiva ocupación de la vivienda por sus titulares o beneficiarios, tal y como se dispone en los artículos 19 y 25 de este Decreto.
3. Los matrimonios o parejas de hecho deberán fijar como domicilio conyugal o de convivencia la vivienda protegida a la que haya accedido cualquiera de los cónyuges o miembros de la pareja, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 de este Decreto. En caso contrario, o si ambos cuentan con vivienda protegida, deberán comunicar esta circunstancia a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para que pueda apreciar, en su caso, la concurrencia del supuesto previsto en el artículo 26.2 de este Decreto.

Artículo 8. *Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas y limitación del precio de las viviendas usadas.*

1. Las viviendas sujetas a regímenes de protección oficial que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Decreto tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva. Las viviendas protegidas de precio concertado tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a un período de 15 años desde su calificación definitiva.
2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas en propiedad definidas en el artículo 42 del presente Decreto, implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados a los precios máximos, determinados conforme a lo establecido en este Decreto, durante un período de 15 años desde la fecha de adquisición.

Artículo 9. *Áreas Geográficas.*

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria constituye un área geográfica a efectos del cálculo del precio máximo de venta de las viviendas protegidas reguladas en el presente Decreto.

2. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden, podrá crear áreas geográficas homogéneas en atención a los distintos factores locales que intervienen en la formación del precio de la vivienda. Del mismo modo, fijará los distintos coeficientes correctores a aplicar, en cada caso, al precio básico para determinar los precios máximos de venta y renta de dichas áreas.

Artículo 10. *Precios máximos de venta y renta de viviendas protegidas.*

1. Los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas serán los resultantes de aplicar unos determinados coeficientes sobre el precio básico que se establezca a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil.

2. Todos los precios y rentas máximos de las viviendas acogidas a este Decreto serán automáticamente revisados, en función de las alteraciones de la cuantía del precio básico, sin que ello pueda afectar a los contratos de compraventa que ya se encuentren firmados la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.

3. En el precio máximo estarán incluidas las cantidades por las obras o modificaciones del proyecto objeto de calificación provisional que se exijan por las ordenanzas o normativa básica, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

4. El Precio Básico Autonómico, aplicable a las viviendas acogidas al Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones, se fija exactamente en la misma cuantía establecida para el Precio Básico Nacional y también se entenderá automáticamente revisado en cuanto a su fijación, en función de las alteraciones periódicas experimentadas por el Precio Básico Nacional, previstas en el párrafo segundo de este artículo.

5. Asimismo, y con independencia de lo previsto en el párrafo anterior, el Precio Básico Autonómico podrá ser revisado en cualquier momento, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, para adaptarlo a las necesidades coyunturales de la región.

6. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación provisional de las viviendas de protección oficial de régimen especial que se construyan en la Comunidad Autónoma, dependiendo del área geográfica donde se ubiquen, será el resultado de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,50.

7. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación provisional de las viviendas protegidas de precio general que se construyan en la Comunidad Autónoma, dependiendo del área geográfica donde se ubiquen, será el resultante de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,60 para el conjunto de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación provisional de las viviendas protegidas de precio concertado que se construyan en la Comunidad Autónoma, dependiendo del área geográfica donde se ubiquen, será el resultado de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,80.

9. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas de promoción privada acogidas al Real Decreto–ley 31/1978, de 31 de octubre, será el máximo que corresponda a las viviendas protegidas del mismo régimen que se califiquen provisionalmente en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, en el correspondiente área geográfica y ámbito territorial.

10. Para las segundas o sucesivas transmisiones, incluidas las adjudicaciones por subasta judicial, de los propietarios o adjudicatarios de viviendas calificadas como de régimen especial se requerirá la autorización previa de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, lo que será objeto de calificación por los registradores de la propiedad. La posibilidad de disposición «inter vivos» de este tipo de viviendas en segunda o posteriores

trasmisiones queda condicionada, en todo caso, al ejercicio de la facultad de adquisición preferente o de recuperar la vivienda contemplada en los artículos 28 y 29 de este Decreto.

11. En los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo de venta superior del grupo C y en aquellos otros que se puedan declarar, se incrementa el precio máximo de venta de todas las viviendas acogidas a este Decreto, hasta un 15 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, excepto las de precio concertado; y hasta un 30 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas nuevas protegidas de precio concertado.

Artículo 11. *Cómputo de los ingresos familiares.*

1. Los ingresos familiares a que se refiere este Decreto, se determinarán de acuerdo con lo previsto en los apartados siguientes y se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. El momento a tener en cuenta respecto al cómputo de los ingresos familiares será el referido a la fecha de solicitud de las ayudas y para el caso en el que no se hayan solicitado ayudas se atenderá al momento de la fecha del contrato o al de la fecha de presentación del mismo para su visado si hubiera transcurrido más de un mes desde la fecha del contrato.

3. El cálculo de los ingresos familiares se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, incrementada en su caso en el importe que resulte de lo establecido en el artículo 20, apartados 2 y 3, de la citada Ley, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos citados de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) Se establecen para toda la Comunidad Autónoma de Cantabria los coeficientes multiplicativos correctores siguientes en función del número de miembros de la unidad familiar:

N.º miembros unidad familiar	Coeficiente corrector
1 o 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 o más	0,83

4. En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

5. Se establece para toda la Comunidad Autónoma de Cantabria, en virtud de lo establecido en el artículo 7.2.c).3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, un coeficiente multiplicativo corrector de 1,00.

Artículo 12. *Ayudas financieras a la vivienda.*

1. Podrán adoptar las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos: son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

b) Ayudas económicas directas, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado y de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que pueden ser:

1. Subsidiaciones de los préstamos convenidos.
2. Subvenciones.
3. Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Para que sean satisfechas las ayudas económicas directas será preciso que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura haya reconocido el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. La suma de las ayudas directas, junto con el préstamo convenido, en su caso, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

4. Para las ayudas previstas en el presente artículo se tomará como referencia la fecha de presentación de la solicitud de ayudas ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 13. *Solicitudes y documentación.*

1. Las solicitudes de ayuda se formalizarán obligatoriamente en los modelos oficiales que se establezcan, pudiendo ser requerida al interesado, de acuerdo con las peculiaridades de cada caso, la documentación que fuera necesaria para su presentación en el plazo de 10 días hábiles, apercibiéndole de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución dictada en los términos del artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Igualmente el solicitante podrá acompañar cuantos documentos considere convenientes en prueba de su mejor derecho a la ayuda que solicita.

3. El plazo máximo de solicitud de préstamos convenidos será de seis meses desde la fecha del contrato de compraventa o adjudicación.

4. El plazo máximo de solicitud de las subvenciones y ayudas, será de seis meses desde la fecha del contrato o de la escritura de compraventa o adjudicación.

Artículo 14. *Instrucción y resolución del procedimiento de concesión de subvenciones.*

1. La instrucción del procedimiento de concesión de subvenciones incluidas en Planes de Vivienda y Suelo corresponderá a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, que asimismo, gestionará su abono.

2. Dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Decreto, en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y según lo acordado en el Convenio suscrito entre la Administración del Estado y la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos, en virtud de los cuales el director general de Vivienda y Arquitectura dictará resolución de reconocimiento del cumplimiento de los requisitos que en cada caso habiliten para acceder a las ayudas financieras.

3. Una vez comprobado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura el cumplimiento por parte del solicitante de los requisitos exigidos en la Resolución señalada en el apartado anterior, ésta elevará al órgano competente la propuesta de concesión de la subvención que en cada caso proceda.

4. En el caso de subvenciones a personas arrendatarias, una vez finalizada la instrucción del procedimiento, el Director General de Vivienda y Arquitectura elevará al órgano competente la propuesta de concesión de la subvención que proceda.

5. Las propuestas de concesión de subvenciones irán acompañadas de la documentación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones

tributarias, frente a la Seguridad Social, y con la administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y, en su caso, de la resolución a que hace referencia el apartado 2 de este artículo.

Artículo 15. *Procedimiento de gestión presupuestaria.*

1. Si la normativa aplicable a cada tipo de subvención prevé que el solicitante justifique con anterioridad a la concesión de la subvención el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a las mismas, se expedirá un documento contable de autorización, compromiso y reconocimiento de la obligación con solicitud de ordenación del pago al Consejero de Economía y Hacienda, junto con la resolución administrativa por la que se concede la subvención.

2. En el caso de que la normativa reguladora del Plan de Vivienda aplicable a cada tipo de subvención prevea que la justificación del cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para proceder al pago de las mismas, se realice con posterioridad a la concesión de la subvención, se expedirá un documento contable de autorización y compromiso de gasto por la parte que corresponda al ejercicio corriente y, en su caso, un documento contable de autorización y compromiso de gasto de ejercicios posteriores, junto con la resolución administrativa por la que se concede la subvención. Cuando se verifique el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la resolución de concesión, o en el momento establecido en las normas reguladoras, se expedirá un documento contable de reconocimiento de la obligación con solicitud de ordenación del pago al consejero de Economía y Hacienda.

Asimismo, una vez concedida la subvención regulada en el párrafo anterior, el pago de la misma podrá instrumentarse a través de la empresa pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria S. L. como entidad colaboradora, actuando ésta en nombre y por cuenta del órgano concedente, al objeto de que entregue y distribuya los fondos públicos a los beneficiarios, los cuales en ningún caso se considerarán integrantes de su patrimonio. A tal fin, se formalizará un convenio de colaboración entre la Comunidad Autónoma de Cantabria y dicha entidad colaboradora, en el que se regularán las condiciones y obligaciones asumidas por ésta.

3. La fiscalización de las propuestas de resolución de concesión de subvenciones se realizará de acuerdo con la normativa presupuestaria vigente.

4. La acreditación por el beneficiario de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social, y con la administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, deberá realizarse con anterioridad a la propuesta de concesión de la subvención. Igualmente no podrá ser beneficiario quien no se encuentre al corriente en el pago de obligaciones por reintegro de subvenciones.

5. No podrá realizarse el pago de la subvención en tanto el beneficiario no se halle al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social, y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, o sea deudor por resolución de procedencia de reintegro.

6. El importe de la subvención a que se refiere el artículo 53 del presente Decreto podrá ser anticipado, previo informe del director general de Vivienda y Arquitectura, y conforme con las disponibilidades presupuestarias, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) Presentación de aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que garanticen la devolución de los importes, en el caso de que la citada subvención no alcance los objetivos para los que ha sido establecida en el plazo de tiempo determinado.

b) Obtención de calificación provisional como viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas protegidas de precio general.

c) Presentación de copia simple de la escritura del préstamo cualificado.

Artículo 16. *Publicidad de las subvenciones concedidas.*

1. La concesión de las subvenciones a las que se refiere esta norma, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria con carácter trimestral, en el mes siguiente al cumplimento del trimestre, con expresión del Plan de Vivienda al que se acogen, programa y crédito

presupuestario al que se imputen, beneficiario, cantidad concedida y finalidad de la subvención.

2. No será necesaria la publicación, citada en el párrafo anterior, para aquellas subvenciones concedidas, individualmente consideradas, de cuantía inferior a 3.000,00 euros.

Artículo 17. *Silencio administrativo.*

Transcurridos seis meses desde la presentación de las solicitudes de ayudas reguladas en el presente Decreto sin que se haya dictado resolución expresa, se entenderán desestimadas por silencio administrativo.

Artículo 18. *Visado de contratos.*

Antes de ser elevados a escritura pública los contratos de compraventa de viviendas protegidas deberán obtener el correspondiente visado de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 19. *Facultades de inspección.*

La Dirección General de Vivienda y Arquitectura ejercerá las facultades de inspección sobre las actuaciones protegidas con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos y de los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración, si fuere necesario, con otras Administraciones y Registros Públicos, y en particular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y el Registro de la Propiedad. A estos efectos, se constituirá una Comisión de seguimiento.

Artículo 20. *Autorización a la Administración de solicitud de información.*

En la solicitud de ayudas financieras a la vivienda deberá constar autorización, a los efectos del artículo 6 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, para que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura pueda solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Si no se otorgara expresamente dicha autorización, se deberá aportar la acreditación de tales extremos.

Artículo 21. *Préstamos convenidos.*

Los promotores de vivienda estarán obligados a obtener la financiación cualificada mediante préstamo al Promotor en el plazo máximo de seis meses de la obtención de la Calificación Provisional. Transcurrido dicho plazo la Calificación Provisional podrá quedar sin efecto mediante resolución motivada del director general de Vivienda y Arquitectura, previa audiencia del interesado.

Artículo 22. *Subsidiación de los préstamos convenidos.*

La subsidiación de préstamos tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo convenido, o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

La efectividad de la subsidiación de préstamos convenidos, cuando éstos hubieran sido formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución expresa de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, y se iniciará durante el quinquenio reconocido, a partir de la fecha de recepción por parte del Ministerio de Vivienda de dicha resolución.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

Artículo 23. *Condiciones generales para acceder a las ayudas financieras a la vivienda.*

1. Las actuaciones para las que se solicita ayuda financiera a la vivienda han de ser calificadas como protegidas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y las viviendas objeto de dichas actuaciones han de dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 25 de este Decreto respecto a la cesión temporal de viviendas.

2. Los precios máximos de venta, adjudicación o renta de las viviendas no pueden exceder, según los casos, de los que se establecen en este Decreto. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios y rentas superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial y a éstos se deberán reconducir.

3. Las superficies útiles máximas de las viviendas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación y arrendamiento, no pueden exceder de la siguiente extensión:

a) De 90 metros cuadrados, con carácter general.

b) De 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas o viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad o solicitantes con personas dependientes a su cargo, o de la adquisición de viviendas usadas a las que se refiere el artículo 42.2 d).

Los promotores podrán incluir, en cada promoción, para su adquisición por los colectivos previstos en el apartado b), hasta un 5 por 100 de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados.

Los promotores que hagan uso de esta reserva tendrán, a efectos informativos, que hacer público el anuncio del destino de este tipo de viviendas en toda la publicidad que realicen de la promoción y podrán solicitar su exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde se ubique la vivienda.

Asimismo, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura comunicará a los Servicios Sociales del Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento en que se ubique la promoción, la existencia de estas viviendas.

4. La protección pública se podrá extender a otros elementos diferentes de la vivienda, pero vinculados en proyecto y registralmente a ella como garajes y trasteros. En estos casos sólo serán computables en la proporción que expresamente se indique en este Decreto para acogerse a cada tipo de ayuda.

Artículo 24. *Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.*

Podrán acogerse al sistema de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los compradores cuyos ingresos familiares, corregidos según establece el artículo 11, no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y que no tengan ni hubieran tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, o habiéndola tenido, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda se ajuste al determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 25. *Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.*

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, fijando en él su domicilio fiscal y deberán ser ocupadas por los mismos dentro del plazo de tres meses.

2. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá autorizar excepcionalmente la prórroga de este plazo debidamente justificada por razones de tipo laboral o familiar.

3. La residencia habitual y permanente en la vivienda se acreditará con la certificación municipal de empadronamiento y la acreditación del domicilio fiscal correspondiente.

A estos efectos se observará expresamente que su titular se comprometa a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando necesariamente su residencia efectiva.

4. Cuando del ejercicio de las facultades de inspección contempladas en el artículo 19 de este Decreto, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura detecte un posible incumplimiento del requisito legal de destino de la vivienda a residencia habitual y permanente, se practicarán las correspondientes actuaciones de comprobación.

Una vez notificado al interesado la apertura de dichas actuaciones se le dará un plazo de un mes para que aporte los medios probatorios que estime pertinente para acreditar la efectiva ocupación de la vivienda. Para el caso de que el interesado no acredite la ocupación efectiva de la vivienda se procederá a la apertura del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las demás consecuencias legales que le puedan corresponder. En los casos de viviendas protegidas de régimen especial no cabrá la posibilidad de la descalificación como sanción.

5. Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social, así como a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

6. Los compradores de viviendas acogidas a este Decreto, no podrán transmitirlas ínter vivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo de diez años desde la fecha de la formalización en escritura pública de la adquisición, debiendo hacerse constar expresamente dicha limitación en la escritura pública de compraventa y en el Registro de la Propiedad.

Artículo 26. *Excepciones a las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.*

1. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, mediante autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción. En cualquier caso, el nuevo adjudicatario no podrá trasmitir, a su vez, la vivienda a un precio superior al máximo autorizado.

2. También podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, por necesidad de cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurran otros motivos justificados, siempre que medie autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y se respeten los procedimientos establecidos por ésta. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas recibidas, a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

3. Asimismo, la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto, mediante autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.

b) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

c) Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

d) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

4. Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión ínter vivos o la cesión del uso de la vivienda a que se refiere este artículo,

conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

5. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas, tanto en este artículo como en el artículo 25, se harán constar expresamente en las Escrituras Públicas de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y se adjuntará a dichas escrituras públicas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda, o, en su caso, en la Escritura Pública de formalización del préstamo hipotecario. En ambos supuestos, dichas prohibición y limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

6. A los efectos del oportuno control administrativo cuando se eleve el contrato de compraventa a escritura pública se deberá depositar copia de la misma, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de dos meses desde dicha inscripción.

7. Los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura los datos de las escrituras que suspendan o denieguen relativas a estas viviendas, cuando ello implique un cambio de uso o transmisión antes del vencimiento de los plazos referidos en los apartados anteriores.

Artículo 27. *Registro Público de Demandantes de Vivienda.*

1. La venta y adjudicación de las viviendas acogidas a este Decreto habrá de efectuarse a demandantes debidamente inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, según los procedimientos regulados en este artículo y en la normativa que lo desarrolle, que, en todo caso, deberán garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

2. Se crea en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura el Registro Público de Demandantes de Vivienda como registro voluntario y gratuito de naturaleza puramente administrativa. Los datos que obran en este Registro carecen de efectos sustantivos civiles o mercantiles, no sirven para atribuir derechos «erga omnes» al solicitante inscrito ni prejuzgan, en caso alguno, cuestiones que se substancien en la jurisdicción civil sobre cumplimiento o incumplimiento de contratos.

3. El Registro Público de Demandantes de Vivienda constará de dos secciones diferenciadas, aunque compatibles:

a) La Sección 1.ª Demandantes de vivienda en régimen de propiedad.
b) La Sección 2.ª Demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento.

Este Registro no se hace extensible a lo dispuesto en el Título I, sobre acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento, ni tampoco a las medidas previstas en el Capítulo II del Título III para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado.

4. La finalidad de este Registro consiste en la eficaz identificación del solicitante o potencial beneficiario de actuaciones protegidas y de todas las circunstancias económicas, personales y familiares de éste, así como la actualización de las mismas.

5. Los datos contenidos en este Registro permitirán la efectiva constatación de todas las necesidades reales de la demanda de actuaciones protegidas en Cantabria, del tipo de acceso a la vivienda requerido y su distribución geográfica, permitiendo orientar todas las actuaciones protegidas desarrolladas por el Gobierno a lograr su satisfacción.

6. Los datos de los solicitantes de actuaciones protegidas contenidos en este Registro Público de Demandantes de Vivienda serán aportados por los propios interesados mediante declaración responsable en la que se comprometen a actualizar o comunicar cualquier cambio en las circunstancias económicas, personales y familiares que se facilitan inicialmente.

7. La solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda implicará la prestación del consentimiento de la persona solicitante para que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura pueda recabar la información que fuera legalmente pertinente a los efectos de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal. La comprobación de la veracidad de los datos objeto de registro podrá hacerse, en cualquier momento, a través de inspecciones técnicas realizadas por la Dirección General de Vivienda

y Arquitectura y a través de las funciones coadyuvantes de los registros y archivos informatizados de las distintas Administraciones Públicas, órganos judiciales y registros civiles y mercantiles con los que se relaciona. Las personas que se encuentren inscritas en el Registro podrán solicitar su baja en cualquier momento y ésta se producirá necesariamente, cuando hayan conseguido el acceso en propiedad a la Vivienda.

8. El ejercicio de las facultades de inspección de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura contempladas en este Decreto se extenderá a los datos consignados en este Registro. La detección o constatación de cualquier aportación de datos falsos o no actualizados al Registro conllevará necesariamente la pérdida de la condición de beneficiario de las actuaciones protegidas contempladas en este Decreto.

9. Este Registro se utilizará también con fines estadísticos, y cualesquiera otros que requiera el desarrollo, cumplimiento y control de la relación jurídico-administrativa o el funcionamiento interno del correspondiente servicio administrativo.

10. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura se dirigirá siempre en sus relaciones jurídico-administrativas a quien conste como solicitante o demandante de actuaciones protegidas en este Registro. También ofrece este Registro una cierta publicidad formal a los promotores, constructores, vendedores y arrendadores que conforman la oferta de las viviendas y a quienes acrediten ostentar un interés legítimo y directo, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

11. Este Registro, que se constituirá al amparo de las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, será objeto de desarrollo reglamentario para regular su organización y funcionamiento.

Artículo 28. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. En virtud de lo establecido en el artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, la Comunidad Autónoma de Cantabria tiene sobre las viviendas calificadas como protegidas en este Decreto, con destino a su venta, derechos preferentes de tanteo y retracto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establecen derechos de tanteo y de retracto a favor de las siguientes entidades cuando las viviendas se promuevan por ellas:

a) Otras Administraciones de carácter territorial establecidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

b) Las entidades públicas designadas por la Comunidad Autónoma de Cantabria.

c) Las sociedades mercantiles de capital íntegramente público.

d) Las agencias o sociedades públicas de alquiler legalmente creadas.

2. Estos derechos de adquisición preferente podrán ejercitarse dentro de los 120 días naturales, contados respectivamente desde el siguiente a aquel en que se notifique de forma fehaciente la decisión de transmitir o desde el día siguiente al que se hubiese conocido o tenido noticia de la transmisión. Tales derechos se harán constar expresamente en los contratos de compraventa que suscriban los promotores con los adquirentes beneficiarios de los préstamos convenidos y deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando las viviendas se promuevan por las entidades relacionadas en el apartado 1 del presente artículo, se reflejará expresamente en el contrato un derecho de retracto convencional a favor del ente titular de la promoción que le facultará a recuperar la vivienda cuando, tras el oportuno expediente sancionador, se compruebe y verifique que concurre la circunstancia de vivienda desocupada.

4. La facultad de tanteo y retracto será ejercitable por un plazo de diez años, desde la fecha de la escritura pública de primera transmisión o desde la fecha de calificación definitiva para las viviendas unifamiliares promovidas para uso propio, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

5. Ejercido el derecho de retracto convencional se deberá disponer de nuevo de la vivienda a favor de demandantes de dicho tipo de viviendas inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, una vez verificados todos los datos que en él figuran.

Artículo 29. *Transmisión de las viviendas protegidas.*

1. Sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto a cuyo ejercicio faculta el artículo anterior, para las segundas o sucesivas transmisiones «inter vivos», incluidas las adjudicaciones por subasta judicial, de los propietarios o adjudicatarios de viviendas protegidas contempladas en el presente Decreto se requerirá la autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, lo que será objeto de calificación por los Registradores de la Propiedad.

2. Se deberá consignar expresamente en los contratos, junto con la reserva del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que el precio de venta no podrá sobrepasar el máximo oficial.

3. A los efectos del oportuno control administrativo los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura los datos de las escrituras que suspendan o denieguen relativas a estas viviendas, cuando implique una falta de autorización de las referidas en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 30. *Efectos del incumplimiento.*

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de ayudas a la vivienda, incluyendo la no obtención de la calificación definitiva de las actuaciones, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan, de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, y según la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades satisfechas en concepto de ayudas a la vivienda, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

TÍTULO I

Medidas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento

Artículo 31. *Condiciones para obtener subvenciones a las personas arrendatarias.*

1. Podrán optar las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el artículo 7.1.e) de este Decreto, las personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener unos ingresos familiares suficientes que permitan el pago de la renta de alquiler.

b) Tener unos ingreso familiares inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

En ambos casos los ingresos se referirán a todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

c) Encontrarse empadronado y tener su domicilio fiscal en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

d) Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones

e) Tener un contrato de arrendamiento de la vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos.

f) Que el importe de la renta a satisfacer no exceda de la renta máxima anual inicial de una vivienda de renta concertada a 10 años, establecida por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, o la que se establezca en la normativa estatal que en su caso le sustituya.

2. No podrá concederse la ayuda si:

a) La vivienda está sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su renta máxima en alquiler de conformidad con la normativa en la materia, salvo las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada.

b) Alguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento fuera beneficiario de la ayuda establecida en el apartado primero del presente artículo o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

c) El solicitante de la ayuda es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma o siendo una vivienda libre, se encuentre en otra localidad diferente a la vivienda alquilada por el beneficiario de la ayuda.

d) El solicitante de la ayuda es cónyuge o pareja de hecho o tiene parentesco en primero o segundo grado de consanguinidad o de afinidad, en línea recta o colateral, con el arrendador de su vivienda habitual.

e) El solicitante de la ayuda es socio o partícipe de una persona jurídica titular de la vivienda objeto de arrendamiento.

3. No obstante y siempre que se cumplan los requisitos del apartado primero tendrán preferencia las personas arrendatarias que se encuentren dentro de alguno de los colectivos especiales que se especifican en el artículo 2 del presente Decreto.

4. La superficie máxima computable para las viviendas será de 90 metros cuadrados de superficie útil y para el garaje y trastero, las previstas en el artículo 38.5, aun cuando las superficies reales respectivas sean superiores. En el caso de alquiler de viviendas libres desocupadas, la superficie máxima computable será la superficie útil real de la vivienda incluyendo para el garaje y trastero las previstas en el artículo 38.5, con independencia del incremento aplicable como una vivienda de precio concertado si se encontrara ubicada en los municipios declarados como ámbitos territoriales de grupo C o en aquellos otros municipios en que se pueda declarar.

5. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 32. *Cuantía y duración de las subvenciones a las personas arrendatarias.*

1. La cuantía anual de la subvención será del 40 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un límite máximo absoluto de 2.880 euros anuales, y podrá ser hecha efectiva al inquilino directamente por la Administración de la Comunidad Autónoma, o a través de la empresa pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria, S.L., como entidad colaboradora, a cuyo fin se formalizará el correspondiente Convenio.

2. La cuantía máxima anual de la subvención será incrementada un 10 por ciento más, con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para aquellas personas arrendatarias que se encuentren dentro de alguno de los colectivos especiales que se especifican en el artículo 2, con un límite máximo absoluto de 3.168 euros anuales.

3. La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

4. No se podrán obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

5. La percepción de estas subvenciones será incompatible con cualquiera otra concedida por esta u otra Administración Pública con la misma finalidad de subvencionar el pago del arrendamiento.

Artículo 33. *Procedimiento de concesión de la subvención.*

1. Para la concesión de la subvención deberá presentarse la correspondiente solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado por la Administración, acompañada de la siguiente documentación, referida a todas las personas que fueran a habitar la vivienda:

a) Fotocopia del DNI o tarjeta de residencia en vigor.

b) En caso de acceder la persona solicitante, o cualquiera de las personas ocupantes de la vivienda, al mercado laboral en el mismo año de la solicitud se deberá aportar el contrato de trabajo, visado por el servicio de empleo correspondiente, y un certificado de la empresa

sobre todos los conceptos económicos abonados a la persona trabajadora o aportar las nóminas percibidas.

c) En caso de que la persona solicitante o alguna de las personas ocupantes de la vivienda perciba algún tipo de pensión o subsidio se deberá aportar el certificado de prestaciones públicas percibidas emitido por el organismo competente.

d) Certificado de empadronamiento en la vivienda que se alquila en el que figuren todas las personas ocupantes de la vivienda.

e) Autorización suscrita por el beneficiario de la subvención para que la Administración pueda solicitar de los organismos públicos y entidades financieras información sobre los aspectos económicos de las personas interesadas, y la acreditación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones. En caso contrario deberá aportar la acreditación de dichos extremos.

f) Un ejemplar de contrato de arrendamiento, para su visado a efectos de reconocimiento de la subvención. En el contrato de arrendamiento deberá reflejarse exactamente la cuantía total de las rentas anuales y la obligación por parte de la persona arrendataria de satisfacer la cuota mensual.

g) Declaración responsable haciendo una relación de todas las personas integrantes de la unidad familiar y personas que vayan a ocupar la vivienda arrendada.

h) Documentación acreditativa de las especiales circunstancias del solicitante.

2. La Administración advertirá de los posibles defectos u omisiones en la solicitud, requiriendo la subsanación o aportación de las mismas en el plazo de diez días, con indicación de que si no lo hiciere se tendrá por desistida de su petición, previa resolución al efecto.

3. La Administración podrá requerir de las personas interesadas cuanta información estime conveniente para valorar el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del expediente. Asimismo, podrá realizar por sí misma cuantas comprobaciones estime convenientes u oportunas conducentes al mismo fin.

4. La resolución será denegatoria cuando se compruebe la falsedad u ocultación de los datos exigidos.

5. Estas ayudas deberán solicitarse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha del contrato de arrendamiento.

Artículo 34. *Pago de la subvención.*

El pago de la subvención se realizará mediante su abono a la persona arrendataria, tan pronto ésta acredite ante la Administración el pago efectivo al arrendador de las correspondientes mensualidades abonadas por la propia persona arrendataria.

Artículo 35. *Obligaciones de la persona beneficiaria.*

La concesión de la subvención quedará condicionada al mantenimiento de las circunstancias que dieron lugar a su concesión, y al efectivo cumplimiento por la persona beneficiaria de las siguientes obligaciones:

a) El efectivo pago mensual de la renta a la persona arrendadora, durante el tiempo de duración de la subvención. El incumplimiento de esta obligación facultará a la Administración para no abonar el pago de la subvención, hasta en tanto la persona arrendataria no haya abonado las rentas.

b) El destino del inmueble a vivienda habitual y permanente de las personas expresamente mencionadas en la solicitud.

c) Informar a la Administración de cualquier cambio en las circunstancias tenidas en cuenta para la concesión. A la vista de estas nuevas circunstancias la Administración podrá mantener o extinguir la subvención, sin dar lugar en este caso al reembolso de las cantidades satisfechas.

d) Cumplir los deberes impuestos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en especial cuanto se refiere al uso y conservación de la vivienda.

TÍTULO II

Medidas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción y a viviendas usadas

Artículo 36. *Condiciones para acceder a las ayudas financieras a la vivienda.*

Para obtener las ayudas financieras destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas a las que se refiere este Decreto, además de las condiciones establecidas en el artículo 18 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, los solicitantes han de cumplir las siguientes condiciones:

a) Fijar su residencia habitual y permanente y domicilio fiscal en ellas.

b) Tener unos rendimientos familiares íntegros anuales superiores a 3.000 euros, procedentes de rendimientos del trabajo y/o de actividades económicas, en los términos establecidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre las Personas Físicas, que garantice cierta solvencia para afrontar los pagos.

Artículo 37. *Solicitudes y documentación.*

Para la concesión de la subvención deberá presentarse la correspondiente solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado por la Administración, acompañada de la siguiente documentación, referida a todas las personas que fueran a habitar la vivienda:

a) Fotocopia del DNI o tarjeta de residencia en vigor.

b) Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección oficial, salvo en caso de ocupación temporal de la vivienda por motivo de realojamientos bajo el control de organismos públicos, a que se refiere el apartado 5 del artículo 20 del presente Decreto

c) Declaración responsable de no ser titular de una vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:

– Cuando se trate de familias numerosas que necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

– En el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

d) Acreditación de ingresos familiares por cualquier medio válido en Derecho.

e) Autorización suscrita por el beneficiario de la subvención para que la Administración pueda solicitar de los organismos públicos y entidades financieras información sobre los aspectos económicos de las personas interesadas, y la acreditación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones. En caso contrario deberá aportar la acreditación de dichos extremos.

f) Documentación acreditativa de las especiales circunstancias del solicitante.

CAPÍTULO I

Viviendas de nueva construcción en propiedad

Artículo 38. *Viviendas protegidas o de protección oficial de nueva construcción para venta y sus precios máximos.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, las viviendas de nueva construcción, calificadas como protegidas destinadas a la venta, se clasifican, a efectos de la gestión de las ayudas financieras, en los siguientes tipos:

a) Viviendas de protección oficial de régimen especial. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas como tales por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura al amparo del presente Decreto y a los efectos establecidos en el artículo 91.dos. 6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el Precio Básico Nacional.

b) Viviendas protegidas de precio general. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas como tales por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, al amparo del presente Decreto y destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional.

c) Viviendas protegidas de precio concertado. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas como tales por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, al amparo del presente Decreto y destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

2. También serán viviendas protegidas de régimen especial, de precio general o de precio concertado las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, al amparo del presente Decreto, por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.

3. En los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo de venta superior del grupo C y en aquellos otros que se puedan declarar, se incrementa el precio máximo de venta de todas las viviendas protegidas de nueva construcción a que se refiere el apartado anterior, un 15 por 100, excepto las de precio concertado en las que se aumenta un 30 por 100.

4. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en los apartados anteriores e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderá por gastos necesarios, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, 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 en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

5. Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de éstos, que figurará asimismo en la calificación provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un trastero y el de un garaje. A estos efectos, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

6. En el caso de nuevas viviendas rurales, promovidas por promotores individuales para uso propio en el medio, zona o municipio rural a los que se refiere el artículo 3 de la ley 45/2007 de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, podrán incluir

además de garajes y trasteros, anejos para actividades económicas a las que se refiere el artículo 2.2 de dicha Ley. En este caso el valor máximo de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, por metro cuadrado de superficie útil, de todas estas dependencias vinculadas o no a la vivienda, no podrán exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Dicho precio figurará en la calificación provisional de la vivienda.

A efectos de determinación de dicho valor máximo total se incluirá, en su caso, además de un garaje y un trastero, uno de dichos otros anejos, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación, computando como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real sea superior.

Artículo 39. *Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.*

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de una vivienda de nueva construcción calificada protegida, será el precio máximo que corresponda a las viviendas protegidas del mismo régimen que se califiquen provisionalmente en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, en el correspondiente área geográfica y ámbito territorial, sin que en ningún caso supere el precio de máximo de la vivienda usada libre en el mismo ámbito territorial y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del presente Decreto.

2. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

Artículo 40. *Reglas sobre amortización de los préstamos convenidos para compradores.*

1. El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista. El préstamo estará precedido, en el caso de los prestamos al promotor, para uso propio, de un periodo de carencia cuya duración será de tres años desde la formalización del préstamo, ampliable hasta cuatro años cuando medien circunstancias que, a juicio de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, así lo aconsejen, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.

2. Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización parcial o total previamente al plazo indicado, a instancia del prestatario y con el acuerdo de la entidad financiera prestamista, según se concrete en el convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria, y sin perjuicio del reintegro de todas las ayudas financieras directas percibidas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción, si la amortización anticipada se hace antes de haber transcurrido los cinco primeros años del período de amortización.

3. Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de convenidos en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, mediante interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo que, a juicio de dicha entidad financiera, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las tres primeras anualidades.

En estos supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

4. En el caso de que exista préstamo al promotor, y salvo en el supuesto de promoción individual para uso propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización.

5. Con el otorgamiento de la Escritura Pública, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, y deberá satisfacer a partir de ese momento la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad financiera, cuyos gastos correrán a cuenta del promotor.

6. Si se hubiere pactado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, que el comprador o adjudicatario se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, aquél quedará además subrogado en dicha obligación si la entidad financiera prestase su consentimiento expreso o tácito.

Artículo 41. *Ayudas directas a la entrada.*

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales de viviendas para uso propio que pertenezcan a los colectivos especiales definidos en el artículo 2 como familias desfavorecidas y en situación de riesgo o exclusión social, víctimas de la violencia de género o del terrorismo y discapacitados con dificultad de movilidad, y que cuenten con ingresos menores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, tendrán derecho a una ayuda autonómica directa a la entrada complementaria a la estatal, de 2.000 euros para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada, previa resolución del Consejero de Obras Públicas y Vivienda se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades financieras concedentes del préstamo convenido, en el momento de la formalización de aquel, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor. En el caso del promotor para uso propio, la ayuda se percibirá en el momento en que se inicie la amortización del préstamo convenido. La cuantía de la ayuda autonómica directa a la entrada será abonada directamente y mediante pago único al beneficiario de la subvención.

CAPÍTULO II

Viviendas usadas en propiedad

Artículo 42. *Ámbito de las actuaciones protegidas.*

1. A efectos de este Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones y en las condiciones establecidas en este capítulo.

2. Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el apartado 1 anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección oficial, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento, salvo que estén aún sujetas a algún tipo de limitación o prohibición de disponer por no haberse cumplido aún los plazos de destino obligatorio al arrendamiento. En cualquier caso, la transmisión de una vivienda protegida expresamente destinada a arrendamiento requerirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 44 de este Decreto y autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

b) Viviendas, adquiridas en primera transmisión, sujetas a regímenes de protección oficial, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, destinadas a familias o personas a las que se refiere el artículo 23.3.b) de este Decreto, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban, habiéndose cumplido todos los requisitos de publicidad.

c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido el plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

d) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en los municipios o núcleos de población a los que se refiere el artículo 3 de la Ley 45/2007 de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural, y que cumplan los requisitos adicionales que, en su caso, establezca la normativa que desarrolle el presente Decreto.

3. El precio máximo de venta de las viviendas a que se refieren el apartado primero por metro cuadrado de superficie útil, será de 1,60 veces el precio básico nacional.

Si la vivienda tuviera un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un trastero y el de un garaje. A estos efectos, solo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

En el caso de viviendas rurales usadas que reúnan las condiciones del artículo 38.6 del presente Decreto, se incluirá además, otro anejo. A estos efectos, solo serán computables como máximo otros 25 metros cuadrados de superficie útil de otro anejo, con independencia de que su superficie real sea superior. En los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo de venta superior del grupo C y en aquellos otros que se puedan declarar, se incrementa el precio máximo de venta a que se refiere el apartado anterior, un 30 por 100.

4. El precio máximo de venta de las viviendas usadas acogidas a algún régimen de protección pública será el que le corresponda según lo establecido en el artículo 39 de este Decreto, siempre que no supere el límite máximo establecido en el apartado anterior.

Artículo 43. *Subsidiación de los préstamos convenidos y ayudas directas a la entrada.*

1. La subsidiación de los préstamos convenidos concedidos a compradores de las viviendas a las que se refiere este capítulo, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Cuando la vivienda se ubique En los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C o aquellos otros municipios que se puedan declarar, las cuantías y períodos máximos de subsidiación serán los siguientes:

a) 69 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) 40 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y no excedan de 3,5 veces el citado Indicador.

3. Cuando se trate de una familia numerosa, la cuantía fija de subsidiación correspondiente en cada caso, se incrementará durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido en una cuantía anual de 50 euros por cada 10.000 euros de préstamo, si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, o de 30 euros, si dichos ingresos superan 2,5 veces, pero no exceden de 3,5 veces el citado Indicador.

4. La cuantía de las ayudas estatal y autonómica directa a la entrada será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

TÍTULO III

Medidas para impulsar la oferta de viviendas en arrendamiento

Artículo 44. *Modalidades de actuaciones protegidas con rentas limitadas.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, con la finalidad de estimular la oferta de viviendas en arrendamiento, protegidas o no, pero con rentas limitadas, para ponerlas a disposición de ciudadanos con niveles de ingresos medios y bajos, se protegerán, las siguientes líneas de actuaciones:

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, incluyendo las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos y las destinadas preferentemente a jóvenes; y la cofinanciación de la promoción de viviendas de protección oficial de promoción pública, asimismo para arrendar.

b) La movilización del parque residencial, mediante el apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.

c) La rehabilitación individual de viviendas, o de un edificio completo, destinadas al arrendamiento, según se determina en los artículos 67 y 70 de del citado Real Decreto.

CAPÍTULO I

Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar

Artículo 45. *Procedimiento para la calificación de la promoción de viviendas protegidas con destino a arrendamiento.*

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas al arrendamiento con renta limitada, conforme a los requisitos previstos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se ajustará al correspondiente procedimiento de calificación.

2. Para obtener la calificación el promotor presentará solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el modelo que le será facilitado por la Administración, a la que se deberá acompañar la documentación exigida por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Legislativo 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.

Artículo 46. *Condiciones de las viviendas, de los inquilinos, y rentas máximas de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento.*

1. Podrán ser calificadas como protegidas, para arrendarlas, a efectos de este Decreto, aquellas viviendas de nueva construcción que se incluyan, a efectos de precios máximos legales de referencia, ingresos de los compradores y sistema de ayudas financieras, en los siguientes grupos:

a) Viviendas protegidas para arrendar de renta básica. Se trata de viviendas así calificadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y cuyo precio legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil será de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precios en los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior de Grupo C y en aquellos otros municipios en que se pueda declarar, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general.

b) Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada. Se trata de viviendas así calificadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y cuyo precio legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil será de 1,80 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precios en los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior de grupo C y en aquellos otros municipios en que se pueda declarar, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de precio concertado.

2. Si la vivienda tuviera garaje, trastero, o ambos, se aplicará, a efectos de la determinación del precio máximo legal total, lo establecido en el artículo 38.5 de este Decreto.

3. También serán viviendas protegidas para arrendar de renta básica y de renta concertada, respectivamente, las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas por la Dirección General de Vivienda y arquitectura, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado de final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a

superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.

Artículo 47. *Condiciones de cesión y enajenación de las viviendas de nueva construcción con destino a arrendamiento.*

1. Las viviendas protegidas a 10 años, una vez transcurrido este plazo continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 del presente Decreto, salvo las de renta concertada. El arrendador podrá mantenerlas en régimen de alquiler u ofrecerlas en venta, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, a compradores que, debidamente inscritos en el registro de demandantes de vivienda, cumplan las condiciones para poder acceder a las viviendas usadas definidas en este Decreto.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será de entre 1,5 y dos veces el precio máximo legal de referencia establecido en el artículo 46 de este Decreto, correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación del Índice General de Precios al Consumo, registrado desde la fecha de la calificación provisional hasta la de la venta, ateniéndose a los precios máximos establecidos en el artículo 39 del mismo. A tales efectos, se requerirá autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

2. Las viviendas protegidas a 25 años, una vez transcurridos diez años continuarán siendo protegidas de acuerdo con lo previsto en el artículo ocho del presente Decreto. El Arrendador deberá mantenerlas en régimen de alquiler y podrá ofrecer en venta, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, de hasta un 50 por 100 de las mismas, a compradores que debidamente inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, cumplan las condiciones previstas en el mismo para acceder a las viviendas usadas. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, será de entre 1,5 y dos veces el precio máximo legal de referencia establecido en el artículo 46 de este Decreto, correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación del Índice General de Precios al Consumo, registrado desde la fecha de la calificación provisional hasta la de venta.

Las restantes viviendas, una vez transcurridos veinticinco años desde la calificación definitiva, mantendrán las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior mientras continúen siendo protegidas.

3. A efectos de lo previsto en los apartados 1 y 2, tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido, al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas. Si el promotor o el titular de dichas viviendas, las hubiera ofrecido todas o en parte en régimen de arrendamiento con opción de compra, los inquilinos podrán ejercer dicha opción una vez transcurridos diez años desde la calificación definitiva de la vivienda y tendrán preferencia aquellos que hubieran permanecido ininterrumpidamente en la misma, durante los últimos cinco años. En este caso, podrán acogerse a las ayudas reguladas para la adquisición de viviendas usadas, en el momento en que se ejerza la opción de compra.

4. Los titulares de las viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarlas a nuevos titulares, siempre que se trate de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria. La enajenación será por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios legales máximos de referencia establecidos en el artículo 32.1 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, y en las condiciones fijadas en cada caso por ésta y reflejadas en la propia autorización.

5. Las viviendas promovidas para ser destinadas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, o aplicando sistemas de leasing inmobiliario u otros procedimientos que se establezcan por la normativa propia de la Comunidad Autónoma de Cantabria, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador.

Artículo 48. *Renta máxima de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento.*

La renta resultante a que se refiere el artículo 34 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

CAPÍTULO II

Medidas para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado

Artículo 49. *Condiciones y procedimiento para conceder subvenciones a los propietarios de viviendas libres con destino a arrendamiento.*

1. Podrán obtener ayudas los propietarios de viviendas libres desocupadas que se ofrezcan a inquilinos, por un periodo mínimo de cinco años en arrendamiento con renta limitada, conforme a los requisitos y las limitaciones previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. Adicionalmente y con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el propietario podrá solicitar una subvención que se destinará en parte o en su totalidad a cubrir los gastos que se ocasionen para asegurar la vivienda contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la misma, así como para hacer frente al pago de aquellas obras necesarias para dotar a la vivienda de las adecuadas condiciones de habitabilidad antes de arrendarla.

3. La concesión de las subvenciones se ajustará al correspondiente procedimiento de calificación mediante la presentación de la correspondiente solicitud del propietario ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el modelo oficial que será facilitado por la Administración, a la que acompañará:

a) DNI o tarjeta de residencia de la persona propietaria, y en el caso de persona jurídica acreditación de la representación que ostenta.

b) Copia de la escritura de propiedad del inmueble y nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.

c) Certificado catastral descriptivo y gráfico del mismo.

d) Contrato de arrendamiento a suscribir que refleje exactamente la cuantía total inicial de la renta anual, que en ningún caso podrá superar la cuantía establecida en el artículo 43.4 del Real Decreto 801/2005 de 1 de Julio.

e) Autorización a la Administración para concertar en su nombre el contrato de arrendamiento, suscribiendo el mandato a que se refiere el artículo 51.1.b) del presente Decreto.

f) Acreditación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones.

g) En su caso, presupuesto de las obras a realizar y/o póliza o propuesta del seguro a suscribir, de la vivienda objeto de arrendamiento.

4. La Administración podrá requerir cuanta información estime conveniente para resolver el procedimiento, así como realizar visitas de inspección a la vivienda, a fin de evaluar las condiciones mínimas de habitabilidad y la necesidad de las obras proyectadas y su coste.

Artículo 50. *Cuantía y pago de las ayudas.*

1. La resolución estimatoria expresará la cuantía máxima de la subvención que será de 6.000 euros, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda y de otros 3.000 euros más con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Dicha cuantía se establecerá teniendo en cuenta la necesidad de las obras proyectadas para la adecuada habitabilidad de la vivienda, así como del coste de las mismas, según la apreciación de la Administración Autonómica, y en su caso, el importe de las primas correspondientes a un período de hasta cinco años, para garantizar la cobertura de las

contingencias de impagos de renta y desperfectos en la vivienda, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la misma.

2. El pago de las ayudas estatal y autonómica, se realizará una vez terminadas las obras, si las hubiere y en todo caso una vez iniciado el arrendamiento de la vivienda, debiendo aportar la persona propietaria el contrato de arrendamiento suscrito, y en su caso, las facturas detalladas de las obras realizadas y la póliza de seguro contratada.

Artículo 51. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

1. La subvención quedará condicionada a que la persona propietaria cumpla las obligaciones de:

a) Destinar la vivienda a arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años a contar desde la concesión de la subvención. El arrendamiento comprenderá la totalidad de la vivienda, no pudiendo la persona arrendadora tener su residencia en la misma.

Si el contrato quedara resuelto por cualquier causa antes de finalizar dicho plazo, el arrendador deberá concertar nuevo contrato de arrendamiento, hasta completar los cinco años de efectiva ocupación de la vivienda, y comunicar dicha circunstancia a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

b) Otorgar mandato que faculte a la Administración a suscribir nuevo contrato de arrendamiento en nombre del arrendador, con arreglo al clausulado que apruebe la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, cuando el arrendamiento se hubiese extinguido antes de transcurrir los cinco años y el arrendatario no hubiese concertado nuevo contrato de arrendamiento, Lo anterior se entiende sin perjuicio del derecho del nuevo arrendatario, a la prórroga forzosa reconocida en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

c) Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones.

2. El incumplimiento de estas obligaciones dará lugar al reintegro de la subvención percibida y la exigencia del interés de demora correspondiente desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro.

Artículo 52. *Vinculación de la vivienda al arrendamiento y publicidad registral.*

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura remitirá al Registro de la Propiedad certificación de las resoluciones en la que se refleje la obligación asumida por la persona propietaria de destinar la vivienda a arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años, a contar desde la aprobación de la subvención recibida. El Registro de la Propiedad procederá a dar constancia de esta circunstancia mediante nota marginal.

2. En el caso en el que la persona arrendadora quiera trasmitir la vivienda antes del plazo mínimo de los cinco años deberá acreditar ante el Notario y Registrador la subsistencia del arrendamiento o la devolución a la Administración de las subvenciones percibidas.

TÍTULO IV

Medidas para fomentar la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en propiedad

Artículo 53. *Incentivos autonómicos para fomentar la construcción de viviendas protegidas de régimen especial y precio general.*

1. Se subvenciona la construcción de viviendas protegidas de régimen especial y precio general con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. La cuantía de las subvenciones para la construcción de las viviendas protegidas mencionadas, será la siguiente:

a) El 15 % del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de protección oficial de Régimen Especial.

b) El 10 % del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean viviendas protegidas de Precio General.

c) Cuando la construcción de viviendas protegidas sea obligada por planeamientos urbanísticos adaptados o revisados en cumplimiento de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria o de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral sin que quede establecida la obligación de pertenecer al régimen general y el promotor las hiciera voluntariamente de este tipo, la subvención será del 5% del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados.

Quedan excluidas de la especialidad descrita en el párrafo anterior y tendrán la subvención correspondiente del 10% o del 15% del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, las viviendas protegidas en régimen general o especial que se construyan en desarrollo de un convenio urbanístico o modificación puntual que se hayan realizado con la finalidad de construir viviendas de protección oficial de régimen general o especial.

3. La solicitud de subvención para la promoción de viviendas de protección oficial de régimen especial y de precio general deberá presentarse en el plazo máximo de 4 meses desde la formalización del préstamo cualificado o convenido, debiendo adjuntar la siguiente documentación:

a) Impreso de solicitud debidamente cumplimentado.

b) Acreditación de la personalidad del solicitante y copia del documento nacional de identidad del representante.

En el caso de tratarse de administraciones públicas se deberá acompañar certificación del acuerdo plenario de la corporación en el que se apruebe solicitar la subvención de suelo contenida en el presente Decreto, así como el destino de uso del mismo.

c) Escritura pública de propiedad del suelo, en la que se manifieste estar libre de cargas y gravámenes que impidan la promoción de la vivienda, acreditando haber liquidado debidamente las obligaciones tributarias correspondientes o, en su defecto, documento público que garantice la posibilidad de acceso a la propiedad del suelo.

d) Constitución mediante aval suficiente o contrato de seguro hasta la calificación definitiva de las viviendas, que garantice la devolución del importe de la subvención recibida incrementado en el interés legal en el caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, o de parte de la misma en el supuesto de que el número de viviendas construidas fuera inferior a las inicialmente programadas.

e) Certificación municipal acreditativa de la clasificación urbanística y aptitud edificatoria del suelo. En el caso de tratarse de suelo urbanizable deberá acompañarse el proyecto de urbanización y certificación del órgano competente por la que se acredite la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y del citado Proyecto de Urbanización.

f) Documento acreditativo del valor del suelo, pudiendo ser sustituido por certificación del técnico competente en la que se acredite el valor del mismo.

g) En el caso de que no se hubiera otorgado la autorización prevista en el artículo 20 del presente Decreto, justificantes de estar al corriente en las obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá requerir la presentación de la documentación complementaria que sea necesaria.

5. En los supuestos en los que la adquisición se haya producido con una antelación superior a dos años contados a partir de la presentación de la solicitud, el valor máximo del suelo, a efectos de la aplicación del presente Decreto, será el equivalente a la cuantía resultante de multiplicar el 15% del precio básico nacional vigente en el momento de la solicitud de subvención, por la superficie útil total de las viviendas que se proyecte edificar.

6. Los beneficiarios de las subvenciones establecidas en el presente artículo requerirán autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para el cambio de titularidad de la promoción de viviendas protegidas.

7. Las subvenciones establecidas en el presente artículo, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, son compatibles con el resto de las ayudas previstas en el Plan de Vivienda 2005-2008 y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

TÍTULO V

Medidas para impulsar la rehabilitación y la renovación urbana

CAPÍTULO I

Ámbito y condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana

Artículo 54. *Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación y renovación urbana.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 49 y 70 dúo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en su redacción dada por el Real Decreto 14/2008 de 11 de enero, las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación y renovación urbana deberán estar incluidas en uno de los ámbitos siguientes:

a) *Áreas de rehabilitación integral.*
b) *Áreas de rehabilitación de centros históricos.*
c) *Áreas de renovación Urbana*
d) Podrán también acogerse a la financiación establecida en este Decreto, aquellas actuaciones aisladas de rehabilitación de edificios y viviendas que, aún no estando incluidas en los ámbitos definidos anteriormente, tengan por objeto:

– Mejorar las condiciones de accesibilidad, suprimiendo barreras de todo tipo, así como adecuar el edificio o la vivienda a las necesidades específicas de personas con discapacidad y personas mayores de 65 años.
– Reducción del consumo energético, según lo indicado en los artículos 52.1.c) y 53.1.c) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, mediante una disminución de la demanda energética, a través de mejoras en la envolvente del edificio, aumentando el rendimiento de las instalaciones térmicas.
– Garantizar, en el caso de los edificios, la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

2. La Comunidad Autónoma de Cantabria, con cargo a sus respectivos presupuestos reconocerá ayudas a la rehabilitación, adicionales a los objetivos convenidos con el Ministerio de Vivienda, en los mismos términos recogidos en el capítulo VI del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 55. *Calificación de rehabilitación protegida.*

1. Para obtener la calificación de rehabilitación protegida, será preciso:

a) Que las actuaciones excluyan las obras de mantenimiento ordinario y mejora del edificio o vivienda; la demolición de fachadas del edificio o su vaciado total, entendiendo como tal el que afecte a más del 50 por 100 de la superficie construida del edificio.
Se considerarán, a estos efectos, obras de mantenimiento las que tengan por objeto reparar los defectos o realizar obras ordinarias en la vivienda o edificio.
b) Que las obras no hayan comenzado con anterioridad a la inspección de los servicios técnicos de vivienda. La inspección se realizará en un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha de solicitud.
c) Que las obras se realicen dentro del plazo dado en la calificación provisional. El plazo no será superior a 12 meses y podrá concederse, previa justificación, aceptada por la Dirección General, de una prórroga no superior a 6 meses.
d) Que las obras obtengan la correspondiente licencia municipal, con anterioridad a su calificación definitiva.
e) Que los edificios a rehabilitar, no obtengan ninguna ayuda pública para la misma actuación, salvo los casos excepcionales en que así lo autorice un Convenio firmado entre el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento correspondiente. En estos casos, la suma de la ayuda conjunta, no podrá exceder del 70 por 100 del presupuesto total de las obras.

2. Para obtener la calificación de rehabilitación protegida, las obras han de cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Las obras protegidas deberán cumplir en su ejecución la necesaria coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio, así como garantizar la adecuación funcional y estructural del mismo.

b) Las obras protegidas deberán utilizar soluciones técnicas y constructivas con las características arquitectónicas propias del edificio y su entorno.

c) El cómputo de la superficie útil de las viviendas se realizará de acuerdo con los criterios de medición establecidos para las viviendas protegidas.

3. En las cuestiones sobre elementos comunes del edificio el presupuesto protegido se calculará sobre las superficies útiles computables de las viviendas y locales comerciales, según su cuota de participación fijada por la Comunidad de Propietarios o por la escritura de división horizontal a indicación del Presidente de la Comunidad de Propietarios. Los locales de negocio podrán acceder a la financiación cualificada para la rehabilitación de los elementos comunes del edificio según su cuota de participación y de conformidad con los acuerdos de la comunidad de propietarios.

4. En el supuesto de Comunidades de Propietarios, el Presidente o la persona autorizada por las mismas solicitará la calificación de las actuaciones protegibles, aportando su documento nacional de identidad y copia del acta acreditativa de ostentar las facultades y representación suficientes, junto con la copia del acta en la que figure el acuerdo de la Comunidad de Propietarios para la realización de las obras.

En este caso, el expediente será único para todos los copropietarios y deberá justificarse la titularidad de cada una de las viviendas, que podrá sustituirse por nota simple del Registro de la Propiedad en la que conste:

a) El nombre del titular de cada vivienda.
b) La superficie útil de cada una de ellas.
c) Las cuotas de participación.
d) Los datos de la inscripción registral.

Artículo 56. *Presupuesto protegido.*

Como condición adicional a las establecidas en el artículo 57 del Real Decreto 801/2005, de 1 julio, para incluir las actuaciones en ámbito de la protección estatal, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda podrá establecer, mediante normativa de desarrollo del presente Decreto, una cuantía mínima del presupuesto protegido.

CAPÍTULO II

Áreas de rehabilitación integral, centros históricos y áreas de renovación urbana

Artículo 57. *Requisitos para tramitar las ayudas financieras en las áreas de rehabilitación integral, de centros históricos, y áreas de renovación urbana.*

1. Para tramitar las ayudas financieras en las Áreas de Rehabilitación Integral y de Centros Históricos, se establece como requisito previo la presentación ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, por parte del Ayuntamiento correspondiente, de una propuesta de memoria-programa donde se recojan, al menos, los siguientes extremos:

a) Las correspondientes delimitaciones geográficas; los elementos sociológicos, incluyendo, en su caso, el programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con las Administraciones Públicas a fin de alcanzar el impacto social dinamizador requerido por el espacio urbano en proceso de degradación.

b) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, debidamente desglosados a efectos de las subvenciones y las fuentes de financiación previstas, que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.

2. Para tramitar las ayudas financieras en las áreas de renovación urbana, se establece como requisito previo, la presentación ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura,

por parte del Ayuntamiento correspondiente, de una propuesta de memoria-programa donde se recojan al menos los siguientes extremos.

a) Documento que justifique la necesidad de acogerse a la declaración de área de renovación urbana, por no incluirse en los supuestos de área de rehabilitación, ya sea integral o de casco histórico.

b) Las correspondientes delimitaciones geográficas; y, en su caso, las edificaciones de realojamiento temporal de la población del área ubicadas fuera de la misma.

c) Estudio socio-económico del área de renovación urbana propuesta y los planes de realojamiento de la población especificando las modalidades previstas según grupos y problemáticas concretas.

d) El programa de actuaciones integrales que se vayan a concretar con otras administraciones públicas.

e) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones previstas y su programación, en especial:

i. Las fórmulas de gestión que vayan a aplicarse, incluyendo la participación vecinal y la de otras administraciones.

ii. Las estimaciones del los costes debidamente desglosados a efectos de las subvenciones.

iii. Las fuentes de financiación prevista que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.

iv. El calendario previsto y flujos de tesorerías.

3. La Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, se encargará de seleccionar y redactar las propuestas de declaración de las áreas de rehabilitación integral, centros históricos y áreas de renovación urbana, así como, de elevar la correspondiente memoria-programa al Ministerio de Vivienda para su aprobación en la forma prevista en los artículos 59,61 y 70 dúo del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, conforme a la redacción dada por el Real Decreto 14/2008 de 11 de enero.

CAPÍTULO III

Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

Artículo 58. *Condiciones para acceder a las ayudas financieras.*

A efectos de acceder a las ayudas financieras establecidas en este Decreto para las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas, será necesario:

1. Que la actuación de rehabilitación haya sido calificada como protegida por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

2. Que el edificio o vivienda objeto de las actuaciones no se encuentre incluido en un área de rehabilitación integral o de centro histórico, acordada, a efectos de financiación, con el Ministerio de Vivienda.

3. Que, a efectos de la obtención de ayudas financieras, se cumplan las condiciones específicas establecidas en esta Sección 3ª.

4. Que los solicitantes, promotores para uso propio, no hayan obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas, por el mismo concepto, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o se haya dictado la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención estatal.

Artículo 59. *Ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.*

1. Las ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas consistirán en préstamos convenidos, con o sin subsidiación, y en subvenciones con cargo a

los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores, que se abonarán a través de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido, cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución y de lo establecido en el artículo 68.1 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 60. *Subvenciones autonómicas a la rehabilitación de viviendas para uso propio.*

A los colectivos especiales definidos en el artículo 2 del presente Decreto que no estén contemplados en el artículo 66.2.b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se les reconocerán, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, idénticas ayudas a las previstas en el artículo 66.2.b) del Real Decreto precitado, con sujeción al procedimiento previsto en el mencionado Real Decreto.

TÍTULO VI

Programa de vivienda para jóvenes

Artículo 61. *Vivienda joven en alquiler.*

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, podrán acogerse a las ayudas financieras correspondientes a las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, aquellas viviendas declaradas protegidas en virtud de la normativa propia de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que sean de nueva construcción, incluso en suelos dotacionales, o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinadas a arrendamiento, o a otras formas de explotación justificadas por razones sociales, especialmente para jóvenes, u otros colectivos, como personas mayores, inmigrantes y otros posibles ocupantes para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.

2. La ocupación de estas viviendas o alojamientos se regirá por lo establecido para las viviendas protegidas, si bien la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá establecer la cesión de estas viviendas para alojamiento temporal, por motivos sociales o para adaptarse a las condiciones específicas de los ocupantes.

3. La superficie útil de estas viviendas no podrá exceder de cuarenta y cinco metros cuadrados.

La superficie útil protegida susceptible de recibir ayudas financieras, correspondiente a servicios comunes no podrá exceder del 30 por 100 de la superficie útil de las viviendas o alojamientos, con independencia de que su superficie real sea superior. En todo caso los elementos comunes conformarán parte de un conjunto residencial integrado al servicio de los residentes del mismo.

También estará protegida una plaza de garaje vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción y sus anejos, de renta básica.

4. Las subvenciones a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, establecidas en el artículo 39 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, tendrán las siguientes cuantías, si las viviendas reúnen las características de las viviendas o alojamientos protegidas en alquiler a las que se refiere el apartado 1 de este artículo, incluyendo en dicha superficie útil máxima la protegida correspondiente a servicios comunes:

Período amortización	Cuantía subvención en euros
10 años	10.200
25 años	13.200

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán cuando la vivienda estuviera situada en los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior

de grupo C, así como en aquellos otros municipios en que se pueda declarar, en las mismas cuantías según el grupo, que las establecidas en el artículo 39 precitado

5. La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, a 10 o a 25 años, según proceda, incluyendo en su caso, la superficie útil correspondiente de los servicios comunes a que se refiere el apartado 3 de éste artículo.

TÍTULO VII

Programa de mejora de la calidad, innovación y la sostenibilidad de la edificación

Artículo 62. *Incentivos autonómicos para la centralización de instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria.*

1. Serán preceptivas, para obtener la calificación de vivienda protegida, las siguientes instalaciones: Instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos; instalación de agua fría; instalación de calefacción y agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o centralizado. Estas instalaciones deberán cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

2. Se fomenta la instalación de sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria centralizados que cumplan los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

3. Para sufragar el mayor coste inicial que suponen los sistemas centralizados, se establece una subvención autonómica adicional por importe de 2.000 euros por vivienda a los promotores de cualquier tipo de viviendas protegidas, incluidas las de régimen autonómico, que incluyan en sus promociones la centralización de las instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria que cumplan los requisitos establecidos.

4. Se concederá la subvención adicional para la instalación de sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria centralizados siempre que se reúnan las siguientes condiciones:

a) Han de ser promociones de 30 o más viviendas calificadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura como protegidas con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio acogidas al Plan de Vivienda 2005-2008 y a las Viviendas de Protección Pública de Régimen Autonómico de Cantabria.

b) La solicitud ha de ser presentada en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de la formalización del préstamo convenido para las viviendas acogidas al Plan Nacional 2005-2008 o del préstamo al promotor con las entidades convenidas con la Comunidad Autónoma de Cantabria para las Viviendas de Protección Pública de Régimen Autonómico de Cantabria, y siempre antes de la fecha de solicitud de la Calificación Definitiva.

c) Las características mínimas requeridas en la instalación son un sistema centralizado de calefacción y agua caliente sanitaria para todas las viviendas de la promoción, provisto de un sistema que permita la medición individual del consumo de agua caliente (contador de agua) y de la calefacción (contador de energía).

d) Junto con la solicitud de subvención deberá presentarse la siguiente documentación en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura:

– Proyecto técnico de la instalación aprobado por la Dirección General de Industria del Gobierno de Cantabria.

– Copia de la escritura del préstamo convenido.

– Aval bancario a favor del Gobierno de Cantabria por importe de la subvención solicitada, incrementado con los intereses legales correspondientes hasta la obtención de la Calificación Definitiva de la promoción. Para la devolución del aval y para la Calificación Definitiva se requerirá autorización de la Dirección General de Industria, del uso definitivo de la instalación y una copia del contrato de mantenimiento de la instalación con empresa mantenedora autorizada por el Gobierno de Cantabria y que recoja las condiciones de mantenimiento necesarias.

– En el caso de que no se hubiera otorgado la autorización prevista en el artículo 15 del presente Decreto, justificantes de estar al corriente en las obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

5. Esta subvención es compatible con el resto de las subvenciones establecidas por la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ministerio de Vivienda. Aquellas actuaciones en las que se hayan introducido estas mejoras de eficiencia energética serán consideradas, a efectos económicos, como instalaciones especiales en la Calificación Definitiva; no obstante si se han obtenido las subvenciones públicas para la instalación de estas mejoras no se autorizará ningún incremento al precio máximo.

Artículo 63. *Impulso a experiencias innovadoras.*

El Gobierno de Cantabria podrá convenir con el Ministerio de Vivienda, con cargo a las reservas a las que se refiere el artículo 83.3 del Real Decreto 801/2005, la financiación de la urbanización y ejecución de promociones de viviendas protegidas que incorporen criterios de sostenibilidad o introduzcan experiencias innovadoras en cuanto a viviendas protegidas.

Disposición adicional primera. *Referencia a la normativa estatal.*

Las referencias realizadas en el presente Decreto al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se entenderán hechas a la normativa estatal que en su caso le sustituya.

Disposición adicional segunda. *Precio máximo de venta y renta.*

1. Independientemente del tipo o modalidad del régimen de protección de cualquier vivienda, a la hora de establecer su precio máximo de venta y renta éste se asimilará a los fijados en este Decreto y se actualizarán conforme lo haga el Precio Básico Nacional.

2. El Precio Básico Autonómico, aplicable a las viviendas acogidas al Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones, se corresponde exactamente con el fijado como Precio Básico Nacional y se actualizará periódicamente de la misma manera, sin perjuicio de que, mediante Orden, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda pueda modificarlo en atención a las necesidades coyunturales de la región.

Disposición adicional tercera. *Transmisión de viviendas protegidas al amparo del presente Decreto por adquirentes no beneficiarios de subvenciones ni ayudas.*

Las viviendas que se encuentren sujetas a algún tipo de régimen de protección al amparo del presente Decreto, cuyo adquirente no se haya beneficiado de subvenciones o ayudas previstas en el presente Decreto, no se podrán transmitir hasta transcurridos diez años desde la calificación definitiva. Dicha limitación podrá dejarse sin efecto mediante autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en los supuestos previstos en el artículo 26 del presente Decreto.

Disposición adicional cuarta. *Descalificación de viviendas protegidas al amparo del presente Decreto de adquirentes no beneficiarios de subvenciones ni ayudas.*

1. Para las viviendas que se encuentren sujetas a algún tipo de régimen de protección al amparo del presente Decreto, cuyo adquirente no se haya beneficiado de subvenciones o ayudas previstas en el presente Decreto, no se podrá solicitar la descalificación voluntaria hasta transcurridos quince años desde la calificación definitiva.

2. Dicha descalificación voluntaria implicará necesariamente la devolución de todas las ayudas indirectas a que, en su caso, haya dado lugar la actuación protegida, incrementadas con los intereses legales correspondientes.

3. En ningún caso, serán objeto de descalificación las viviendas construidas sobre suelos que hayan sido cedidos a título gratuito o que provengan de convenios urbanísticos en los que conste su destino a edificación de viviendas protegidas.

Disposición adicional quinta. *Modificación del Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones.*

1. Se da nueva redacción al artículo 44, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 44. *Duración del régimen legal.*

1. El régimen legal de las Viviendas de Protección Pública en régimen Autonómico durará quince años, contados desde la calificación definitiva de las mismas.

2. Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a las prescripciones contenidas en este Decreto.»

2. Se da nueva redacción al artículo 45, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 45. *Modalidades de uso de la vivienda.*

1. Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la legislación de Viviendas de Protección Oficial y en los artículos siguientes de este Decreto, las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico podrán ser destinadas a:

1.º Uso propio.
2.º Arrendamiento.
3.º Acceso diferido a la propiedad.
4.º Cesión gratuita en propiedad o en uso.

2. Los compradores de vivienda acogidos a este Decreto, que hubieran recibido cualquier tipo de ayudas, no podrán trasmitirlas “inter vivos” ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de 5 años desde la fecha de la formalización de la adquisición. La transmisión de estas viviendas por parte de quienes hubieran recibido cualquier tipo de ayudas implicará siempre la previa devolución de las ayudas recibidas incrementados con los intereses legales correspondientes.»

Disposición adicional sexta. *Vigencia de las subvenciones para el arrendamiento de la vivienda habitual previstas en el Decreto 143/2004, de 22 de diciembre.*

Conservará su vigencia el Decreto 143/2004, de 22 de diciembre, dentro de su ámbito de aplicación, subsistiendo las subvenciones en él previstas, si bien dichas subvenciones serán incompatibles con las contempladas en el presente Decreto.

Disposición transitoria primera. *Inclusión en el Plan de determinadas actuaciones protegidas.*

1. Las actuaciones calificadas dentro del Plan Estatal 2002-2005 podrán acogerse a los incentivos para la construcción de viviendas protegidas establecidos en el Título VIII de este Decreto, siempre que no hubieran obtenido financiación con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se computarán en el marco de los convenios establecidos en el artículo 78 del mismo, como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma, de Cantabria en el programa anual correspondiente, dentro del Plan Estatal 2005-2008.

Disposición transitoria segunda. *Inclusión en el Plan de Vivienda 2005-2008 de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido.*

Las actuaciones calificadas provisionalmente protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad al 28 de octubre del 2005, podrán acogerse la Plan de Vivienda 2005-2008 siempre que sus características se adecúen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples del año al que se refieren dichos ingresos.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en la presente disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos del citado Plan de Vivienda 2005-2008.

Disposición transitoria tercera. *Ayudas financieras para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.*

1. A partir del 14 de julio de 2005, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, no se dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en base a la normativa de planes y programas anteriores de vivienda, salvo lo determinado respecto a plazos temporales concretos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

2. Todos los préstamos directos que se concedan, entre el 28 de octubre de 2005 y el 31 de diciembre del año 2008, a compradores o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Disposición transitoria cuarta. *Límites temporales a la concesión de ayudas financieras.*

1. No podrán concederse préstamos convenidos a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio con posterioridad al 31 de diciembre del año 2008.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2008, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2012, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2005-2008.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2008, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2005-2008.

4. Las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 2005-2008, serán incluidas, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a la Comunidad Autónoma de Cantabria en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Disposición transitoria quinta. *Registro Público de Demandantes de Vivienda.*

El Registro Público de Demandantes de Vivienda que crea este Decreto será puesto en funcionamiento en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente Decreto. Hasta ese momento, para la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones no se requerirá la inscripción previa de demandantes, aunque estos deberán cumplir todos los demás requisitos y condiciones que establece este Decreto.

Disposición transitoria sexta. *Expedientes ya calificados de ayuda prioritaria de urbanización y habilitación de suelo.*

1. En el caso de los expedientes promovidos sobre suelos cuya financiación haya obtenido ya la calificación de actuación protegida de urbanización o habilitación para su

inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 2002-2005, pero que aún no hubieran obtenido la correspondiente subvención, tendrán derecho a recibirlas, de manera prioritaria, con cargo al nuevo Plan de Vivienda 2005-2008 y conforme a lo dispuesto en este Decreto.

2. Podrán acogerse a las ayudas previstas en el presente Decreto, relativas a en la adquisición y habilitación de suelo para la construcción de viviendas protegidas, las actuaciones calificadas en el año 2005 y que no hubieran formalizado préstamo cualificado antes del 14 de julio del mismo año.

Disposición transitoria séptima. *Precios máximos de venta y renta en viviendas de protección pública sometidas a regímenes anteriores.*

1. Independientemente del tipo o modalidad del régimen de protección de cualquier vivienda, su precio máximo de venta y renta será el fijado en este Decreto y se actualizará conforme lo haga el Precio Básico Nacional. El mencionado precio máximo de venta y renta no resulta aplicable a los contratos suscritos con anterioridad al 14 de julio de 2005.

2. Las viviendas antes denominadas como de protección pública serán ahora consideradas, a efectos de precio máximo, como viviendas de protección oficial o viviendas protegidas, según la terminología empleada en este Decreto. Las viviendas calificadas como de protección pública de régimen general serán equiparadas a las viviendas de protección oficial o protegidas de precio o régimen general. Las viviendas calificadas como de promoción pública o de protección pública de régimen especial serán equiparadas a las viviendas de protección oficial o protegidas de régimen especial. Las actuaciones anteriores con destino a arrendamiento serán equiparadas, a efectos de renta máxima, a las viviendas protegidas para arrendamiento, pudiendo calificarse de renta básica o de renta concertada en virtud de los ingresos de los arrendatarios.

Disposición transitoria octava. *Precios máximos de arrendamiento en viviendas de protección pública no incluidas en programas de arrendamiento.*

El valor anual máximo de las rentas de las viviendas que no se hayan construido dentro de programas específicos de arrendamiento será del 5,00% del valor máximo de venta de la vivienda y sus anejos vinculados, computados conforme establece el artículo 38.4 de este Decreto, en el momento de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A la entrada en vigor del presente Decreto quedarán derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

a) El Decreto 66/2002, de 6 de junio, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria, excepto lo relativo al Título IV «Viviendas de promoción pública».

b) El Decreto 37/2005, de 7 de abril, por el que se establecen incentivos al arrendamiento de viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

c) Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera. *Régimen jurídico supletorio.*

En todo lo no previsto en el presente Decreto sobre el régimen jurídico de las actuaciones protegidas será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, en su redacción dada por el Real Decreto 14/2008 de 11 de enero, y en el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda y su normativa de desarrollo.

Disposición final segunda. *Facultad de desarrollo.*

Por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se dictarán, en el marco de sus competencias, las disposiciones que requiera la aplicación y desarrollo del presente Decreto.

En especial, se faculta al consejero de Obras Públicas y Vivienda, para dictar las disposiciones que sean necesarias para regular la organización y funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda que se crea en el presente Decreto.

Asimismo, el consejero de Obras Públicas y Vivienda queda autorizado para suscribir los convenios con entidades públicas o privadas que sean necesarios para la aplicación de este Decreto.

Disposición final tercera [Sic]. *Consejería competente en materia de vivienda.*

Todas las referencias contenidas a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda contenidas en el Decreto 12/2006, de 9 de febrero, se entenderán realizadas a la Consejería que resulte competente en materia de vivienda en virtud de las normas reguladoras de las correspondientes estructuras básicas de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

§ 8

Decreto 65/2014, de 30 de octubre por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el período 2014-2016

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 57, de 3 de noviembre de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCT-c-2014-90520

El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, pone especial énfasis en el fomento del alquiler, como una fórmula adecuada para la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Uno de los programas en los que se estructura el Plan 2013-2016 está destinado al fomento del parque público de vivienda de alquiler. La financiación de las actuaciones de este programa precisa de la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas, con la participación de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Los acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

El artículo 5 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones establece que las subvenciones que deriven de convenios formalizados entre Administraciones Públicas se regularán de acuerdo con lo establecido en el instrumento jurídico de creación o en el propio convenio que, en todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en esta Ley.

Una vez celebrados los acuerdos de comisión bilateral, las subvenciones para las actuaciones objeto del acuerdo se concederán por el procedimiento de concesión directa.

Los artículos 14 a 18 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, establecen las líneas generales de las condiciones que habrán de reunir las promociones de viviendas, las viviendas, y los beneficiarios.

Por su parte el artículo 3 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, dispone que sean las Comunidades Autónomas quienes tramiten y resuelvan los procedimientos de concesión de las subvenciones previstas en el plan y la gestión y abono de las subvenciones.

Este decreto tienen como objeto desarrollar en la Comunidad Autónoma de Cantabria el programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler, tanto el procedimiento para la concesión de las subvenciones, como las condiciones adicionales que habrán de cumplir las promociones de las viviendas, su destino y la forma y requisitos con los que la Comunidad Autónoma de Cantabria presentará al Ministerio de Fomento una propuesta de acuerdo de comisión bilateral para la financiación de la promoción de viviendas protegidas de alquiler.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; en el artículo 22.2 de la Ley de Subvenciones de

Cantabria y la Disposición Adicional Décima de la Ley de Cantabria 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria y en virtud de lo establecido en el artículo 29.2 de la Ley de Cantabria 10/2006, de Subvenciones de Cantabria, y artículos 33.f) y 112 de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 30 de octubre de 2014,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto tiene por objeto el establecimiento de un programa de subvenciones para fomentar la creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler en la Comunidad Autónoma de Cantabria, durante el período 2014-2016, encuadrado en el programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler establecido por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, que regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas; y regular el procedimiento para su concesión.

Artículo 2. *Requisitos de la promoción de viviendas protegidas de alquiler.*

1. Podrán ser calificadas como viviendas de alquiler en rotación y de alquiler protegido las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos que se vayan al arrendamiento por un plazo de, al menos, 50 años.

2. Las promociones objeto de las ayudas reunirán los siguientes requisitos:

a) Habrán de edificarse sobre suelos pertenecientes a las Administraciones Públicas o sus entidades dependientes. Éstas deberán cedérselos gratuitamente entre ellas y a las fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública, o constituir sobre dichos suelos derechos de superficie u otorgar las correspondientes concesiones administrativas, para la promoción de estas viviendas.

b) Asimismo las empresas públicas participadas íntegramente por las Administraciones Públicas podrán destinar suelos de los que sean titulares a la promoción de estas viviendas aun cuando su adquisición no hubiere sido gratuita.

c) El suelo que acoja la promoción de las viviendas, deberá tener la aptitud necesaria para que pueda llevarse a cabo y tendrá las condiciones de solar.

d) Comenzar las obras en el plazo de seis meses a contar desde la notificación de la Calificación Provisional.

3. Las viviendas, cuya superficie útil no podrá exceder de 90 m2, podrán ser de dos tipos:

a) Vivienda de alquiler en rotación, para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales de hasta 1,2 veces el IPREM, teniendo en consideración los de todos los que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

b) Vivienda de alquiler protegido, para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales entre 1,2 y 3 veces el IPREM, sumando los de todas las personas que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

4. Las viviendas podrán disponer de una superficie útil máxima adicional de 8 m2 para trasteros anejos y de otros 25 m2 destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

5. El porcentaje de viviendas de la promoción destinadas a alquiler en rotación será como mínimo del 50%.

6. El precio del alquiler de las viviendas habrá de figurar en la calificación provisional y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

7. El precio de alquiler de las viviendas en rotación será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.

8. El precio del alquiler de las viviendas de alquiler protegido será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.

9. Los edificios y las viviendas deberán cumplir las normas de diseño y calidad aplicables a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 3. *Financiación.*

1. Las subvenciones reguladas en el presente decreto se financiarán según sea la personalidad jurídica del beneficiario, con cargo a las aplicaciones presupuestarias 04.05.261A.771 y 04.05.261A.781 de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el 2014.

En las anualidades sucesivas a las que se extienda la vigencia del presente decreto se imputarán a las aplicaciones presupuestarias que a tal efecto se habiliten en las Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo en el seno de comisión bilateral entre la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ministerio de Fomento referido en el artículo 17 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Artículo 4. *Acuerdo comisión bilateral.*

1. El promotor interesado en llevar a cabo una promoción de viviendas protegidas para alquiler presentará en la dirección General competente en materia de vivienda una solicitud en la que consten los datos de la promoción (número de viviendas, emplazamiento: calle, barrio, localidad) acompañada de la siguiente documentación:

a) Escritura pública o documento administrativo acreditativo de la propiedad o de la cesión gratuita del suelo o de la concesión administrativa, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de la titularidad del edificio público a rehabilitar.

b) Memoria-Programa que defina la actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

c) Certificado de aptitud del suelo y de su cualidad de solar emitido por el Ayuntamiento.

d) Documento técnico con un desarrollo y definición de, al menos, a nivel de anteproyecto:

1.º Viviendas de nueva construcción: anteproyecto de edificación con planos de planta.

2.º Viviendas procedentes de rehabilitación: anteproyecto de rehabilitación.

2. La dirección General competente en materia de vivienda examinará la documentación presentada pudiendo requerir toda aquella que estime oportuna en orden a informar acerca de la conveniencia y oportunidad de iniciar los trámites para la celebración de una comisión bilateral. En especial, verificará si el Ayuntamiento, en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación, tiene previsto un compromiso de financiación de la actuación y/o la puesta a disposición de suelo con carácter gratuito, a los efectos señalados en el artículo 16.2 del R.D. 233/21013, de 5 de abril.

3. Antes de emitir informe, deberá constar en el procedimiento la conformidad del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación para participar, en su caso, en el acuerdo de comisión bilateral.

4. A la vista de la documentación presentada el consejero competente en materia de vivienda, previos los informes que correspondan y en cualquier caso el de la Intervención

General, podrá proponer al Ministerio de Fomento la celebración de un convenio o acuerdo de comisión bilateral que instrumente las subvenciones destinadas a la financiación de las actuaciones.

5. Se considerarán prioritarias las actuaciones en las que el Ayuntamiento, comprometa cofinanciación. A tales efectos, se entenderá que forma parte de dicha financiación la puesta a disposición del suelo con carácter gratuito.

6. Se seguirá el mismo procedimiento para la propuesta de celebración de comisión bilateral respecto las promociones de viviendas protegidas para alquiler siempre que hubieran iniciado la tramitación administrativa después de la entrada en vigor del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Artículo 5. *Cuantía, compatibilidad y concurrencia de las ayudas.*

1. Los promotores de las viviendas podrán obtener una subvención consistente en una ayuda directa, proporcional a la superficie de cada vivienda, hasta un máximo de 250 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de ésta subvención no podrá superar el 30% del coste subvencionable de la actuación, con un límite máximo de 22.500 euros por vivienda.

2. Cuando las viviendas se promuevan en conjuntos históricos que cuenten con Plan Especial de Protección aprobado definitivamente o cuando la promoción se emplace en un municipio perteneciente a un área pequeña con una tasa de paro superior a la media de la Comunidad Autónoma de Cantabria en dos puntos porcentuales, según los últimos resultados de áreas pequeñas, difundidos por el ICANE (Instituto Cántabro de Estadística) a través de la Encuesta de Población Activa, la subvención calculada conforme a las reglas señaladas en el apartado anterior será complementada hasta un máximo de 380 € por metro cuadrado de superficie útil de vivienda destinada a alquiler protegido y 500 € por metro cuadrado de superficie útil de vivienda destinada a alquiler en rotación. En este caso no serán de aplicación las limitaciones del 30% del coste subvencionable de la actuación ni el límite máximo de 22.500 euros por vivienda establecidos en el apartado anterior.

3. Constituye el coste subvencionable el coste total de la actuación incluyendo el coste de ejecución material, honorarios profesionales, beneficio industrial, costes notariales y de registro y gastos generales y de gestión, excluidos impuestos, tasas y tributos.

4. No serán objeto de subvención los locales, garajes, trasteros u otros anejos pertenecientes a la misma promoción.

5. Las subvenciones procedentes de este programa serán compatibles con cualquier otra subvención o ayuda proveniente de administraciones públicas, o con donaciones provenientes de particulares, instituciones o fundaciones sin ánimo de lucro.

6. En ningún caso la suma de todas las subvenciones y ayudas podrá superar el coste del la promoción.

Artículo 6. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los siguientes promotores:

a) Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegramente por las Administraciones públicas.

b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

Artículo 7. *Obligaciones del beneficiario.*

Son obligaciones del beneficiario:

a) Destinar las viviendas al alquiler protegido o en rotación, según conste en la calificación, por un plazo de al menos 50 años desde la calificación definitiva.

b) Arrendar la vivienda con sujeción a los precios máximos establecidos en el artículo 2.

c) Destinar un porcentaje mínimo del 50% del número total de viviendas al arrendamiento a inquilinos de los referidos en la letra a) del artículo 2.3, y el resto de las viviendas que se califiquen como de alquiler protegido, al arrendamiento de inquilinos de los referidos en la letra b) del citado artículo 2.3.

d) Las que se establezcan en el convenio o acuerdo de la comisión bilateral referida en el artículo 4.

e) Presentar la licencia de obras en la dirección General competente en materia de vivienda en el plazo de un mes desde su notificación.

f) Comenzar las obras en el plazo de seis meses a contar desde la notificación de la calificación provisional.

g) Comunicar a la dirección General competente en materia de vivienda el inicio de las obras en el plazo de 10 días desde su comienzo.

Artículo 8. *Información.*

Los interesados podrán obtener información acerca del programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler en las oficinas de la dirección General de Vivienda y Arquitectura (calle Alta, n.º 5, 39008 Santander), o en las páginas http://www.viviendadecantabria.es,www.cantabria.es/web/consejeria-de-obras-publicas-y-vivienda/vivienda.

Artículo 9. *Procedimientos.*

Para la concesión de las subvenciones del programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler será necesaria la instrucción y resolución de los siguientes procedimientos:

a) Procedimiento de calificación provisional de viviendas protegidas de alquiler.

b) Procedimiento de concesión de la subvención.

c) Procedimiento de calificación definitiva de viviendas protegidas de alquiler.

Artículo 10. *Solicitudes.*

1. La solicitudes de calificación provisional y definitiva, y de concesión de la subvención se formularán en los modelos oficiales que figuran como anexos I, II y III, respectivamente. La documentación justificativa de la subvención se presentará acompañando al modelo oficial que figura como anexo IV.

2. Los impresos podrán obtenerse en las oficinas de la dirección General de Vivienda y Arquitectura (calle Alta, n.º 5, 39008 Santander), o en las páginas http://www.viviendadecantabria.es, www.cantabria.es/web/consejeria-de-obras-publicas-y-vivienda/vivienda., o en el portal Institucional del Gobierno de Cantabria, en su apartado «Atención a la Ciudadanía 012», «Ayudas y Subvenciones» (www.cantabria.es).

3. Las solicitudes se presentarán en el Registro Electrónico Común https://rec.cantabria.es, en el Registro Delegado de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura (calle Alta, n.º 5, 39008, Santander) o en cualquier otro registro o lugar de los previstos en el artículo 105 de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 11. *Subsanación.*

1. Si las solicitudes no reuniesen los requisitos establecidos o no se acompañaran los documentos exigidos o éstos presentasen deficiencias, se requerirá al interesado para que en el plazo máximo e improrrogable de diez días hábiles subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su solicitud, de conformidad con lo establecido en artículo 23 de la Ley 10/2006, de 7 de julio, de Subvenciones de Cantabria y en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 12. *Autorizaciones para recabar datos.*

1. En los procedimientos que se instruyan deben constar:

a) La autorización a la dirección general competente en materia de vivienda para obtener toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para ser beneficiario, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Agencia Cántabra de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes.

b) La autorización a la dirección general competente en materia de vivienda para que pueda proceder al tratamiento informático de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesaria para la gestión del procedimiento, incluyendo la posibilidad de encargar su tratamiento a terceros que actúen por cuenta de la Administración Pública responsable del fichero, con las garantías establecidas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y sus normas de desarrollo, especialmente en lo relativo a seguridad, secreto, comunicación y respeto a los derechos de acceso y rectificación de los datos.

2. Las autorizaciones a la dirección general competente en materia de vivienda estarán vigentes durante la tramitación de los procedimientos de subvención y, en su caso, de los procedimientos de revocación y de reintegro.

Artículo 13. *Silencio administrativo.*

1. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución de los procedimientos establecidos en el artículo 9 es de 3 meses a contar de la presentación de sus correspondientes solicitudes.

2. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución legitima a los interesados para entenderla desestimada por silencio administrativo.

CAPÍTULO II

Procedimientos de calificación provisional y de calificación definitiva

Artículo 14. *Solicitud de calificación provisional.*

1. En el plazo de un mes desde la firma del acuerdo de comisión bilateral el promotor solicitará la calificación provisional en el modelo oficial del anexo I, acompañada de la siguiente documentación:

a) La que acredite la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

b) Proyecto básico o de ejecución.

c) Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que consigne la calificación urbanística de los terrenos y la aptitud del suelo o del edificio a rehabilitar; o la licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y, en su caso, los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.

d) Documento administrativo acreditativo de la cesión gratuita del suelo o de la concesión administrativa, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie, o de titularidad del edificio público a rehabilitar. En el caso de empresas públicas si no son titulares en virtud de cesión gratuita, documento acreditativo de la titularidad del suelo.

e) Certificado del Registro de la Propiedad de la inscripción del título al que se refiere el apartado anterior, y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

f) Referencia catastral de la finca.

g) Duración prevista de la ejecución de las obras.

h) Compromiso de financiación de la entidad o entidades que financien las obras.

i) Programa que identifique las viviendas que serán destinadas al alquiler en rotación y al alquiler protegido.

2. No serán exigibles los documentos que obren en poder de la Administración por haber sido presentados junto a la solicitud de acuerdo de comisión bilateral a la que se refiere el artículo 4.

3. La previsión de la duración de las obras tendrá en cuenta el cumplimiento de los plazos y requisitos señalados en los artículos 15 g) y 16.2.

Artículo 15. *Resolución de calificación provisional.*

En la resolución de calificación provisional constará, al menos, lo siguiente:

a) Identificación del promotor y de la edificación: número de viviendas, garajes y trasteros si los tuviere, su emplazamiento: calle o barrio, y localidad.

b) Número total e Identificación, superficie de las viviendas, garajes u otra superficie adicional anexa a la vivienda, destinados a alquiler en rotación y a alquiler protegido.

c) Precio máximo del alquiler de las viviendas, garajes u otra superficie adicional anexa a la vivienda, destinados a alquiler en rotación y a alquiler protegido.

d) Sujeción de las viviendas al régimen de alquiler en rotación y alquiler protegido durante un plazo de 50 años desde la calificación definitiva.

e) Plazo de ejecución de las obras.

f) Obligación de presentar la licencia de obras en la dirección general competente en materia de vivienda en el plazo de un mes desde su notificación.

g) Obligación de comenzar las obras en el plazo de seis meses a contar desde la notificación de la calificación provisional.

h) Obligación de comunicar a la dirección general competente en materia de vivienda el inicio de las obras en el plazo de 10 días desde su comienzo.

Artículo 16. *Solicitud de calificación definitiva.*

1. En el plazo de un mes a contar de la fecha de final de obra el promotor solicitará la calificación definitiva en el modelo oficial del anexo II del presente decreto, aportando la siguiente documentación:

a) Certificado final de obra.

b) Certificado del coste de la obra a origen.

c) Proyecto de ejecución con las modificaciones que se hayan realizado.

d) Fotografía de la placa según modelo oficial colocada en exterior del edificio en el lateral o sobre la puerta de entrada, que informe que las viviendas del edificio han sido calificadas como viviendas en alquiler y el número de expediente de calificación.

2. El beneficiario deberá obtener la calificación definitiva en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de inicio de obra, que podrá extenderse a 28 meses cuando se trate de promociones de más de 80 viviendas.

Artículo 17. *Resolución de calificación definitiva.*

La calificación definitiva contendrá, al menos, la definición definitiva de todos los datos contenidos en la calificación provisional y la fecha final de obra.

Artículo 18. *Instrucción y resolución de los procedimientos de calificación provisional y de calificación definitiva.*

1. El órgano competente para la ordenación e instrucción de los procedimientos de calificación provisional y calificación definitiva es el director general competente en materia de vivienda.

2. Frente a las resoluciones de calificación provisional y calificación definitiva, que no agotan la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el consejero competente en materia de vivienda en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación.

CAPÍTULO III

Procedimiento de concesión y justificación de la subvención

Artículo 19. *Procedimiento de concesión de la subvención.*

Las subvenciones se concederán por el procedimiento de concesión directa a los promotores de las viviendas protegidas de alquiler que hayan sido objeto del acuerdo de comisión bilateral.

Artículo 20. *Requisitos para la concesión de la subvención.*

Son requisitos para la concesión de subvención los siguientes:

a) Que la promoción haya sido objeto de un acuerdo de comisión bilateral entre la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ministerio de Fomento.
b) Que la promoción haya obtenido calificación provisional.

Artículo 21. *Solicitud de subvención.*

El promotor solicitará la subvención en el plazo de un mes a contar de la notificación de la calificación provisional, en el modelo del anexo III, acompañada de la siguiente documentación:

a) Compromiso de cumplimiento de las obligaciones exigidas al beneficiario de la subvención.
b) Declaración responsable de que no se encuentra incurso en las prohibiciones del artículo 12 de la Ley 10/2006, de 7 de julio, de Subvenciones de Cantabria y 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 22. *Instrucción y resolución del procedimiento de concesión de subvenciones.*

1. El órgano competente para la ordenación e instrucción del procedimiento de subvención es la dirección general competente en materia de vivienda.
2. El órgano competente para la concesión es el consejero competente en materia vivienda.

Artículo 23. *Concesión de la subvención.*

Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos exigibles, el órgano competente dictará la resolución que proceda, que determinará, motivándolo con referencia a los plazos previstos para el fin de las obras, para la obtención de la calificación definitiva, y para la justificación de la subvención, el ejercicio al que se impute el gasto de la subvención.

Artículo 24. *Anticipo de las subvenciones.*

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, una vez concedida la subvención, el beneficiario podrá solicitar que se anticipe el pago de la misma, hasta un 100% de la cuantía concedida, siempre las obras hayan comenzado, exista crédito adecuado y suficiente en los presupuestos del ejercicio en el que se presente la solicitud de pago anticipado, y que la programación de la ejecución presupuestaria de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria lo permita.
2. La solicitud de pago anticipado de la subvención se presentará acompañada de la siguiente documentación, en los casos en que la misma no obrara ya en poder de la dirección General competente en materia de vivienda:

a) Licencia municipal de obra.
b) Certificado de inicio de obra.

3. Las cantidades anticipadas deberán estar avaladas o garantizadas por cualquier medio admisible en Derecho que asegure su devolución, con renuncia a los beneficios de excusión, que cubra el importe del principal y de los intereses que correspondan, para el caso de incumplimiento de las condiciones o la actividad para la que fueron concedidas de acuerdo con lo previsto en el régimen jurídico aplicable a la subvención, en los términos

previstos en la disposición adicional octava de la Ley 9/2012, de 26 de diciembre, de Presupuestos de Cantabria para 2013. Dicho requisito no será exigible para las sociedades participadas por el Gobierno de Cantabria con capital íntegramente público que actúen como promotores de viviendas protegidas.

Artículo 25. *Justificación y pago de la subvención.*

1. La justificación por el beneficiario del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos se presentará en el plazo de 30 meses desde el inicio de las obras. Dicho plazo podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 80 viviendas.

2. Para la justificación de la subvención el beneficiario presentará la siguiente documentación acompañando a la solicitud en el modelo oficial del anexo IV.

a) Licencia de Primera Ocupación.

b) Licencia de apertura de los garajes si estuvieran vinculados a las viviendas.

c) Escritura de declaración de obra nueva terminada inscrita en el Registro de la Propiedad.

d) Calificación Definitiva una vez realizada la toma de razón en el Registro de la Propiedad.

3. La presentación de la justificación supondrá la solicitud de pago de la subvención.

Artículo 26. *Revocación y reintegro de la subvención.*

Procederá la revocación de la subvención y, en su caso, el reintegro de las cantidades percibidas, con la exigencia del interés de demora correspondiente, desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se reintegren voluntariamente los fondos percibidos o se acuerde por la Administración la procedencia del reintegro en los casos previstos en el artículo 38 de la Ley de Cantabria 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones y en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 27. *Reintegro parcial y reajuste de la subvención.*

Cuando el importe de la subvención concedida, calculada con base en la calificación provisional fuese superior a la que resultase de acuerdo a los datos de la calificación definitiva, se reajustará el importe de la subvención, dictándose resolución de revocación y en su caso, de reintegro, por el importe del exceso concedido.

CAPÍTULO IV

Arrendamiento de las viviendas

Artículo 28. *Arrendatarios.*

1. El beneficiario procederá a seleccionar a los arrendatarios atendiendo a lo establecido en este Decreto y a los criterios que, en su caso, se fijen en los Convenios de colaboración que se suscriban.

2. En todo caso, un 30% de la oferta de las viviendas de alquiler en rotación deberá reservarse, mientras existan solicitudes para ello, a facilitar el acceso a la vivienda a sectores de población que estén siendo atendidos por los servicios sociales de la Comunidad Autónoma de Cantabria o del Ayuntamiento o Entidad Local correspondiente en la que se emplacen las viviendas, teniendo prioridad los sectores preferentes a los que se refiere el anexo I del Real Decreto 233/2013, de 5 abril, y las unidades familiares que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Disponer de una fuente regular de ingresos inferiores a 1,2 veces el IPREM. Esto incluye a los trabajadores por cuenta propia o ajena, a los becarios de investigación, y a los perceptores de prestación de desempleo o de una pensión a cargo de los regímenes que integran el Sistema de Seguridad Social.

b) Acreditar una vida laboral de al menos dos años de antigüedad, en los cinco anteriores al momento de la selección, o una duración prevista de la fuente de ingresos de al menos 6 meses contados desde el día de la propuesta.

c) Contar con residencia legal permanente en España en el caso de extranjeros no comunitarios.

3. Los arrendatarios podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler establecidas en el Decreto 12/2014, de 30 de febrero, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa y, se cumpla con los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda de alquiler en rotación o alquiler protegido.

4. Los arrendatarios deberán estar inscritos en el registro de demandantes de viviendas protegidas del Gobierno de Cantabria.

Artículo 29. *Coeficiente multiplicador único de ponderación aplicable en la determinación de los ingresos de la unidad de convivencia.*

A los efectos del artículo 6.2 b) del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el número de veces del IPREM resultante será ponderado mediante la aplicación del siguiente coeficiente multiplicador único, en función de los miembros de la unidad familiar.

N.º de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1	0,90
2	0,85
3	0,80
4 o más	0,70

Artículo 30. *Condiciones de uso y mantenimiento.*

Las viviendas protegidas en alquiler deberán destinarse a vivienda habitual y permanente de los inquilinos que no podrá destinarlo a otro uso que no sea el residencial ni subarrendarlo.

Artículo 31. *Autorización o visado de los contratos de alquiler.*

Los contratos de alquiler deberán ser autorizados o visados por la dirección competente en materia de vivienda, de acuerdo con la legislación vigente en el momento de su celebración. En la autorización o visado deberá figurar la renta establecida, que podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

La solicitud de autorización o visado se presentará acompañada del informe de servicios sociales.

Disposición transitoria única. *Situaciones jurídicas iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.*

1. Podrán solicitar las subvenciones establecidas en éste Decreto las promociones de vivienda que hayan sido objeto de un Acuerdo de Comisión Bilateral formalizado con sujeción a lo establecido en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

2. Las promociones a las que se refiere el apartado anterior deberán cumplir las restantes condiciones establecidas en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación.*

Se faculta al consejero competente en materia de vivienda para dictar, en el marco de sus competencias, las disposiciones que sean necesarias para la aplicación y desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

Anexo

ANEXO I: SOLICITUD DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL

SELLO REGISTRO

Nº EXPEDIENTE:

DATOS DEL SOLICITANTE:

PROMOTOR (nombre o razón social):			CIF:
Dirección: Calle, Plaza, Avenida (nombre de la vía pública)- Número, Bloque, Escalera, Piso, Puerta			
Localidad-Municipio:	Código Postal:	Teléfono:	Correo electrónico:
Representante del Promotor: (apellidos y nombre):			NIF/NIE:

EXPONE:

1. Que formula la presente **SOLICITUD DE CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ALQUILER** para la construcción en …….. fase/s de:

TIPO	NÚMERO	M2 ÚTILES (Total)	RÉGIMEN PREVISTO DEL ALQUILER (Número)	
			EN ROTACIÓN	PROTEGIDO
Viviendas				

2. Que la construcción se llevará a cabo en el municipio de …….., localidad ……, en la dirección …….. …….., sobre la finca de referencia catastal ……, inscrita en el Registro de la Propiedad nº … de …….. …… con la referencia ……..

3. Que la duración prevista para la ejecución de las obras será de ….. .. meses desde su inicio

4. Que se compromete a cumplir con las exigencias y plazos establecidos para las viviendas Protegidas en el **Decreto de Cantabria ……/2014, de …….. de ……..,** por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el periodo 2014-2016.

5. Que a la presente solicitud se adjuntan los documentos reseñados al dorso de la misma, establecidos en el artículo 14 del **Decreto de Cantabria ……/2014, de …….. de ……..,** por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el periodo 2014-2016, junto con el proyecto de edificación.

Por lo que se ruega sea tramitada la presente solicitud con la documentación que se acompaña y concedida la Calificación Provisional de Viviendas Protegidas para Alquiler.

En Santander, a…….de……201…

Firma de la solicitud.

DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA.

DOCUMENTACION PARA LA CALIFICACIÓN PROVISIONAL.

1. Documento acreditativo de la personalidad del solicitante (CIF).
2. Documento acreditativo de la representación que ostenta.
3. Proyecto Básico, o de Ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.
4. Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos y la aptitud del suelo o del edificio a rehabilitar; o la licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y, en su caso, los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.
5. Documento administrativo acreditativo de la cesión gratuita del suelo o de la concesión administrativa, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie, o de titularidad del edificio público a rehabilitar. En el caso de empresas públicas si no son titulares en virtud de cesión gratuita, documento acreditativo de la titularidad del suelo.
6. Certificado del Registro de la Propiedad de la inscripción del título al que se refiere el apartado anterior, y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.
7. Compromiso de financiación de la entidad o entidades que financien las obras.
8. Programa que identifique las viviendas que serán destinadas al alquiler en rotación y al alquiler protegido. (Conforme al artículo 15 del **Decreto …. /2014** se precisa un cuadro de anexos en el que deberá figurar: identificación de cada vivienda, superficie útil, identificación de cada anexo vinculado a la vivienda con indicación de su superficie útil, identificación de las condiciones particulares de la vivienda …)

No será necesario aportar aquellos documentos que obren en poder de la Administración por haber sido presentados junto a la solicitud de acuerdo de comisión bilateral a la se refiere el artículo 4 del **Decreto de Cantabria …. 2014, de …….. de ……..,** por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el periodo 2014-2016, salvo que hayan sido modificados posteriormente.

ANEXO II: SOLICITUD DE CALIFICACIÓN DEFINITIVA

SELLO REGISTRO

Nº EXPEDIENTE:

DATOS DEL SOLICITANTE:

PROMOTOR (nombre o razón social):			CIF:
Dirección: Calle, Plaza, Avenida (nombre de la vía pública)- Número, Bloque, Escalera, Piso, Puerta			
Localidad-Municipio:	Código Postal:	Teléfono:	Correo electrónico:
Representante del Promotor: (apellidos y nombre)			NIF/NIE:

EXPONE:

1. Que las edificaciones correspondientes a la fase ….. han sido finalizadas el día …….. de ……. de 2……, según se justifica con la correspondiente certificación del Arquitecto-Director de las obras, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 16 del Decreto de Cantabria ….../2014, de …….. de ……..,** por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el periodo 2014-2016.

2. Que a la presente solicitud se adjuntan los documentos reseñados al dorso de la misma, establecidos en el **artículo 16 del Decreto de Cantabria ..../2014, de …….. de ……..,** por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el periodo 2014-2016.

SOLICITA:

Le sea admitida y tramitada la presente solicitud y concedida la Calificación Definitiva de viviendas Protegidas para Alquilar.

En Santander, a…….de……201…

Firma de la solicitud.

DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA.

DOCUMENTACION PARA LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA.

1. Certificado final de obra.
2. Certificado del Arquitecto Director del coste de la obra a origen.
3. Proyecto de ejecución con las modificaciones que se hayan realizado hasta el final de la obra, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.
4. Fotografía de la placa según modelo oficial colocada en el exterior del edificio, en el lateral o sobre la puerta de entrada, que informe que las viviendas del edificio han sido calificadas como viviendas protegidas en alquiler y el número de expediente de calificación.

GOBIERNO de CANTABRIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO

ANEXO III: SOLICITUD DE SUBVENCION PARA PROMOCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ALQUILAR

SELLO REGISTRO

Nº EXPEDIENTE:

DATOS DEL SOLICITANTE:

PROMOTOR (nombre o razón social):			CIF:
Dirección: Calle, Plaza, Avenida (nombre de la vía pública)- Número, Bloque, Escalera, Piso, Puerta			
Localidad-Municipio:	Código Postal:	Teléfono:	Correo electrónico:
Representante del Promotor (apellidos y nombre):			NIF/NIE:

EXPONE:
Que está llevando a cabo la promoción de ……. viviendas según calificación provisional concedida por resolución de esa Dirección General de fecha …… / …… / ……

1. DECLARACIÓN RESPONSABLE.

DECLARO bajo mi responsabilidad:

1. Que no me encuentro incurso en las prohibiciones del artículo 12 de la Ley 10/2006, de 7 de julio, de Subvenciones de Cantabria y 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
2. Que en el caso de que me sea concedida la subvención, como beneficiario de la misma, cumpliré con todas las obligaciones relacionadas en el artículo 7 del **Decreto …. /2014, de ……. de ……. ,** por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el periodo 2014-2016.
3. Que conozco que el incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos por el **Decreto …. /2014, de ……. de ……. ,** por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el periodo 2014-2016, con independencia de las sanciones que le pudieran corresponder, conllevaría la pérdida de la subvención y el reintegro de la misma, incrementada con los intereses legales correspondientes.

2. AUTORIZACIONES.

El abajo firmante AUTORIZA EXPRESAMENTE a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura:

1. Para obtener toda la información necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos para tener derecho a la subvención, en particular los de carácter tributario en el marco de colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), la Agencia Cántabra de Administración Tributaria (ACAT), las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes.
2. Para proceder al tratamiento informático de los datos de carácter personal en la medida en que resulte necesario para la gestión del procedimiento , incluyendo la posibilidad de encargar su tratamiento a terceros que actúen por cuenta de la Administración Pública responsable del fichero, con las garantías establecidas en ala Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter General y sus normas de desarrollo, especialmente en lo relativo a seguridad, secreto, comunicación y respeto a los derechos de acceso y rectificación de los datos.
3. Para poner en conocimiento de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y de la Agencia Cántabra de Administración Tributaria, cualquier dato o documentación con trascendencia tributaria.

Las Autorizaciones a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, estarán vigentes durante todo el tiempo que dure la tramitación del procedimiento de concesión y pago de la subvención, así como durante la tramitación de los posibles procedimientos de revocación y de reintegro.

Por consiguiente, y creyendo reunir los requisitos exigidos por las normas legales para la concesión de la subvención, conforme a las disposiciones contenidas en el **Decreto …. /2014, de ……. de ……. ,** por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el periodo 2014-2016

SOLICITA: Le sea concedida dicha subvención.

En Santander, a…….de……201…

Firma de la solicitud.

DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA.

ANEXO IV: SOLICITUD DE PAGO DE SUBVENCION PARA PROMOCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ALQUILAR

SELLO REGISTRO

Nº EXPEDIENTE:

DATOS DEL SOLICITANTE:

PROMOTOR (nombre o razón social):			CIF:
Dirección: Calle, Plaza, Avenida (nombre de la vía pública)- Número, Bloque, Escalera, Piso, Puerta			
Localidad-Municipio:	Código Postal:	Teléfono:	
Representante del Promotor (apellidos y nombre):			NIF / NIE:

EXPONE:

Que por Resolución de esa Dirección General de fecha …. / … / …… se le ha concedido una subvención de ……. €, por la promoción de Viviendas Protegidas para Alquilar, que ha llevado a cabo la Sociedad: …….. en la localidad de ……..

Que con fecha ….. / ……. / ……. se ha otorgado la Calificación Defintiva a las viviendas, de la que se ha tomado razón en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Que el Ayuntamiento ha concedido a la promoción, Licencia de Primera Ocupación y de Actividad de Garaje Comunitario, en su caso.

1. DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL SOLICITANTE.

DECLARO bajo mi responsabilidad:

1. Que no me encuentro incurso en las prohibiciones del artículo 12 de la Ley 10/2006, de 7 de julio, de Subvenciones de Cantabria y 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
2. Que conozco que el incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos por el **Decreto …. /2014, de ……. de ……. ,** por el que se regulan las ayudas al fomento del parque público de vivienda de alquiler en Cantabria en el periodo 2014-2016, con independencia de las sanciones que le pudieran corresponder, conllevaría la pérdida de la subvención y el reintegro de la misma, incrementada con los intereses legales correspondientes.

2. DOCUMENTACION.

1. Licencia de Primera Ocupación
2. Licencia de Apertura de los garajes si estuvieran vinculados a las viviendas.
3. Escritura de Declaración de obra nueva terminada inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Calificación Definitiva una vez realizada la toma de razón en el Registro de la Propiedad.

No será necesario presentar aquellos documentos que obren en poder de la Administración, salvo que hayan sido modificados posteriormente.

Por consiguiente, y creyendo haber cumplido los requisitos y condiciones derivados de la concesión de la subvención:
SOLICITA le sea pagada la misma mediante ingreso en la siguiente cuenta IBAN, **cuyos datos declara ser ciertos:**

E	S																				

En Santander, a…….de……201…..

Firma de la solicitud.

DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA.

§ 9

Decreto 4/2019, de 7 de febrero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 2, de 15 de febrero de 2019
Última modificación: 24 de diciembre de 2020
Referencia: BOCT-c-2019-90321

I

El artículo 47 de la Constitución Española de 1978 establece el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, así como, la responsabilidad de los poderes públicos en la promoción de las condiciones necesarias para ello, estableciendo las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

Por su parte el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En desarrollo de esta competencia, la Comunidad autónoma de Cantabria aprobó la Ley 5/2014, de 26 de diciembre, de Vivienda Protegida de Cantabria, que en su artículo 28 establece la obligación, por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, de elaborar un Plan de vivienda cuya aprobación corresponderá al Gobierno.

En cumplimiento de este mandato, el Consejo de Gobierno, en su sesión de 13 de diciembre de 2018 aprobó el Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021, que, agrupadas en seis ejes estratégicos, estableció las 46 medidas para ayudar a lograr los objetivos que él mismo se ha fijado en materia de vivienda para los próximos años, en base al análisis y diagnóstico de Cantabria en esta materia.

Estos objetivos, que el presente Decreto hace suyos, como no podría ser de otra manera, son los siguientes:

— Incentivar el alquiler como modo preferente de acceso a la vivienda.

— Mejorar la calidad del parque edificado de Cantabria mediante el fomento de la rehabilitación dirigida a su conservación, a la mejora de su eficiencia energética y de su accesibilidad universal.

— Impulsar el incremento del parque público de vivienda en alquiler, tanto público como privado con unos precios de alquiler limitados.

— Impulsar la movilización de la vivienda vacía para su destino al alquiler a un precio tasado.

— Fomento de la fijación de la población joven en el ámbito rural.

— Potenciar las relaciones de la política de vivienda con el tercer sector contribuyendo al disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, deudores hipotecarios y colectivos en riesgo de exclusión social.

— Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa y de los diferentes programas del Plan entre sí.

— Potenciar la coordinación con los agentes privados en el desarrollo de las políticas de vivienda.

— Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario.

Dentro de los seis ejes estratégicos del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021, destaca por su importancia cualitativa y cuantitativa el Eje 2 denominado Ayudas directas y subvenciones, que establece los distintos programas de ayudas que, a lo largo de los próximos años van a estar vigentes en Cantabria.

No obstante, conviene recordar que, si bien es cierto que la competencia exclusiva en materia de vivienda, la ostenta las comunidades autónomas, la garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada es una responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, cuyo peso debe recaer esencialmente en las espaldas de las Comunidades autónomas, pero también en las del Estado y en menor medida en las corporaciones locales.

En este sentido, el presente Decreto regula una serie de programas de ayudas, diseñados para llevar a cabo, no sólo la ejecución del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021, sino también, la gestión del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y así aprovechar los recursos que el Estado pone, a través del mismo, a disposición de la Comunidad Autónoma de Cantabria, cuando los objetivos mutuos son coincidentes. Asimismo, establece la posibilidad de cofinanciación en algunos programas de ayudas, por parte de las corporaciones locales.

II

Con la excepción del programa de ayudas dirigido a la rehabilitación de edificios públicos de titularidad local, que se regula por su propia normativa y cuyo régimen de concesión es el de concurrencia competitiva, el presente Decreto regula todo el resto de las ayudas del Eje 2 del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021, estableciendo los programas en los que se articulan y las actuaciones que serán objeto de subvención, su régimen y el procedimiento para su concesión.

La experiencia adquirida en la tramitación de subvenciones de los diferentes decretos de ayudas de vivienda ha puesto de manifiesto la importancia que tiene el procedimiento de concesión en la consecución de los principios de eficacia y eficiencia en la gestión, tanto de las ayudas como de los créditos presupuestarios que las financian.

Por imperativo del artículo 8 de la Ley General de Subvenciones y en el artículo 7 de la Ley de Subvenciones de Cantabria, el procedimiento de concesión de las subvenciones, además de garantizar los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad y no discriminación, debe perseguir el eficaz cumplimiento de los objetivos fijados al establecer el programa de ayudas y la eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

Tanto la naturaleza como el variado espectro de beneficiarios a quienes van dirigidas las ayudas, dependiendo del programa del que se trate, pone de manifiesto la existencia de razones de interés público, social y económico, que justifican que las subvenciones aquí reguladas se concedan de forma directa.

El procedimiento para la concesión de las subvenciones previstas en los programas de Ayudas al pago del alquiler de vivienda; Ayudas a personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual; se justifican en la naturaleza de los beneficiarios a los que va dirigido, que son aquellos colectivos especialmente vulnerables y por ende, merecedores de una especial protección e intensidad en las ayudas de este Decreto, definidos en su artículo 2 y en los que por el simple hecho de concurrir en ellos los requisitos para ser considerados beneficiarios tendrán, por motivos de interés social, acceso a las ayudas.

En lo que se refiere a los programas fomento del parque público de vivienda en alquiler; fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad; y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, el procedimiento de concesión directa de las subvenciones previstas, se justifica en la necesaria celebración previa de un convenio o acuerdo específico de financiación para cada actuación, entre la Comunidad Autónoma de

Cantabria, el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento correspondiente, lo que excluye la posibilidad de acceso a las subvenciones a cualquier otro posible interesado, haciendo innecesario el procedimiento de concurrencia competitiva. Una vez celebrados los convenios o acuerdos específicos de financiación, las subvenciones para las actuaciones objeto del mismo habrán de concederse por el procedimiento de concesión directa a los responsables de dichas actuaciones convenidas que reúnan las condiciones para su obtención, siempre que realicen el comportamiento establecido en este Decreto y cumplan las condiciones y los requisitos en él exigidos.

En lo que se refiere a los programas de Ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes; fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas; programa de fomento de la conservación, seguridad y mejora de la accesibilidad en viviendas; y programa de fomento a la elaboración del informe de evaluación de los edificios, se ha tenido en cuenta que un procedimiento de concurrencia competitiva, al finalizar con una resolución única para todos los beneficiarios, conduciría a que todos ellos (comunidades de propietarios, propietarios individuales, etc.) debieran solicitar presupuestos y contratar las obras en un mismo espacio temporal, produciendo un exceso de demanda que influiría inevitablemente en la oferta y la demanda del mercado de la construcción y en el mercado de trabajo, ante una demanda de carácter puntual de mano de obra. Los efectos en el mercado de la construcción afectarían a los precios ofertados por los contratistas, y consiguientemente en el cumplimiento de los objetivos y en una eficaz utilización de los recursos públicos.

Es conveniente además que los potenciales beneficiarios puedan tener la capacidad de planificación de la adquisición o del inicio de las obras (por circunstancias climáticas, económicas, etc.) y facilitar la elección del contratista, sin verse limitados por un mercado afectado por una demanda alta de servicios de empresas de construcción y rehabilitación derivada de una hipotética resolución única de las solicitudes de subvención.

En lo que se refiere al programa de Ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento, es conveniente que el beneficiario, una vez que se ha decidido a arrendar su vivienda no se vea limitado temporalmente por un procedimiento que le obligaría a solicitar las ayudas en concurrencia con otros, dentro de un determinado plazo, sino una vez se haya producido la actividad subvencionada, es decir, el arrendamiento de la vivienda vacía, cuyo momento exacto desconoce a priori.

Todo ello avala la existencia de razones de interés público que aconsejan que el procedimiento para la concesión de las subvenciones de estos programas sea el previsto en el último párrafo del artículo 22.2 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, cuando señala que «se concederán también por el régimen de concurrencia competitiva las subvenciones cuya concesión y justificación se realice mediante la sola comprobación de la concurrencia en el solicitante de los requisitos establecidos en la normativa reguladora y atendiendo a la prelación temporal de la solicitud hasta el agotamiento del crédito presupuestario.

No obstante, cuando la Ley de Presupuestos configure el crédito al que se imputen como ampliable, y no sea necesario el establecimiento de un orden de prelación ni un prorrateo entre los solicitantes, se podrán tramitar por el procedimiento de concesión directa».

Por ello, las subvenciones reguladas en el presente Decreto se concederán a los solicitantes que reúnan las condiciones para su obtención, siempre que realicen el comportamiento establecido en la norma y cumplan las condiciones y los requisitos exigidos.

III

El presente Decreto consta de 123 artículos, distribuidos en cinco títulos, además de una disposición adicional, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y otras dos disposiciones finales.

El Título I establece, como su propio nombre indica, una serie de disposiciones de carácter generales y está compuesto por 15 artículos que regulan el objeto y régimen jurídico del Decreto, la financiación de las actuaciones protegidas, la definición de determinados conceptos a efectos del propio Decreto, así como, los colectivos preferentes, la competencia para tramitar y resolver las ayudas, las facultades de inspección de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, el tratamiento de los datos relativos a los solicitantes, las

condiciones generales que deben reunir los beneficiarios de las ayudas, así como, el cómputo y forma de acreditar los ingresos de la unidad de convivencia, el procedimiento de concesión de las ayudas, las solicitudes y documentación, la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento, los efectos del silencio administrativo, la posibilidad de firmar convenio para la distribución de las ayudas con entidades colaboradoras, la publicidad de las subvenciones y el reintegro de las mismas en caso de incumplimiento de las condiciones para su concesión.

El Título II regula los programas de ayudas al alquiler de viviendas. Está dividido en tres capítulos de los cuales el primero regula el objeto, actividad subvencionable, cuantía, requisitos, plazos y condiciones de las ayudas ordinarias al pago del alquiler, así como para la obtención de la calificación de alquiler protegido, como requisito previo e indispensable para la obtención de la concesión y pago periódico de las ayudas y los efectos del incumplimiento de las obligaciones por parte de los beneficiarios o sus unidades de convivencia y la compatibilidad o incompatibilidad con otras ayudas para el mismo fi n. El capítulo segundo regula idéntico contenido respecto de las ayudas para un colectivo muy específico centrado en personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, así como, los órganos de gestión de estas ayudas y la compatibilidad o incompatibilidad con otras ayudas para el mismo fin.

El capítulo tercero regula el programa de ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento, centrado en ampliar la oferta de vivienda desocupada en el mercado del alquiler y establece el objeto, actividad subvencionable, cuantía, requisitos, plazos y condiciones de las ayudas que deben cumplir sus beneficiarios y la compatibilidad o incompatibilidad con otras ayudas para el mismo fin.

El Título III regula el programa de ayudas para la fijación de la población joven en el ámbito rural. Para ello desarrolla en su único capítulo el programa de ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes menores de treinta y cinco años en el ámbito rural o de un pequeño municipio, regulando el objeto y la actividad subvencionable, los posibles beneficiarios de las ayudas, la cuantía de las mismas, los requisitos y condiciones tanto de los compradores, como de las viviendas, el contrato de compraventa y el destino de dichas viviendas, el lugar, plazo de presentación y documentación necesaria para solicitar las ayudas, el procedimiento de concesión y pago de las ayudas y de su justificación, las causas y efectos del incumplimiento de las obligaciones y la compatibilidad o incompatibilidad con otras ayudas para el mismo fi n.

El Título IV regula los programas de fomento de la promoción de viviendas. Está dividido en dos capítulos de los cuales el primero regula las ayudas de fomento del parque de vivienda en alquiler, en general, estableciendo el objeto y la actividad subvencionable; los posibles beneficiarios de las ayudas; la cuantía de las mismas; los requisitos y condiciones, tanto de la promoción, como de los futuros inquilinos de las viviendas; el lugar, plazo de presentación y documentación necesaria para solicitar las ayudas; el procedimiento de concesión y pago de las mismas, que estará condicionado a la previa suscripción del correspondiente convenio de financiación entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Cantabria, con la participación del ayuntamiento correspondiente; de los requisitos para el abono de las ayudas su justificación, así como de las causas y efectos del incumplimiento de las obligaciones y la compatibilidad o incompatibilidad con otras ayudas para el mismo fi n. El capítulo segundo regula idéntico contenido, respecto del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, como una categoría específica de vivienda de alquiler, en función de las características que deben reunir sus futuros inquilinos, es decir, personas mayores o con discapacidad y de las características que deben reunir las promociones respecto de sus instalaciones y de los servicios mínimos que en ellas se deben dispensar a sus moradores y la compatibilidad o incompatibilidad con otras ayudas para el mismo fin.

El Título IV regula los programas de fomento de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana y rural. Está dividido en cinco capítulos de los cuales el primero y el segundo regulan respectivamente, las ayudas de fomento mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas y las ayudas fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, estableciendo en cada caso, el objeto de cada programa y la actividad subvencionable; los tipos de actuaciones concretas

subvencionables en cada programa; los beneficiarios de las ayudas y sus cuantías y la compatibilidad o incompatibilidad con otras ayudas para el mismo fi n. El capítulo tercero regula, como su propio nombre establece, una serie de disposiciones comunes a ambos programas entre las que se encuentran las relativas a los requisitos y condiciones para la obtención de la calificación de rehabilitación protegida; el lugar, plazo de presentación y documentación para solicitar la calificación de rehabilitación protegida; el procedimiento común de calificación de rehabilitación protegida; las causas de incumplimiento parcial o total de la actividad subvencionable calificada y los criterios de graduación de los posibles incumplimientos; los plazos de ejecución de las obras y posibilidad de su prórroga; los requisitos y condiciones para obtener las ayudas de fomento de la rehabilitación; el lugar, plazo de presentación y documentación para solicitar la concesión y pago de las mismas; el procedimiento de concesión y pago de las ayudas; otras obligaciones de los beneficiarios; y los costes subvencionables y costes medios de mercado.

El capítulo cuarto regula todo lo relativo a las ayudas del programa de fomento a la elaboración del informe de evaluación del edificio, estableciendo el objeto y la actividad subvencionable; los posibles beneficiarios de las ayudas; la cuantía de las mismas; el lugar, plazo de presentación y documentación para solicitar la concesión y pago de éstas; y la compatibilidad o incompatibilidad con otras ayudas para el mismo fi n. Por último, el capítulo quinto regula, respecto del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, su objeto y actividades subvencionables; los beneficiarios de las ayudas; su cuantía; los requisitos para la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana y rural, su convocatoria anual y medio de publicación, así como, el lugar, plazo y documentación para la solicitar su selección como áreas de regeneración y renovación; el necesario y previo acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación; los requisitos, lugar, plazo y procedimiento para la concesión y pago las ayudas; las obligaciones de los beneficiarios; la justificación de las ayudas y solicitud de abono; los plazos de ejecución de las actuaciones; las limitaciones sobre las nuevas viviendas; y la compatibilidad o incompatibilidad con otras ayudas para el mismo fin.

Por su parte el Decreto contiene una Disposiciones Adicional Única que regula la posibilidad de prorrogar, mediante orden, el plazo de duración de aquellas calificaciones de alquiler protegido otorgadas por un plazo inferior a las 36 mensualidades, siempre que exista compromiso de financiación por parte del Ministerio de Fomento con cargo al Plan Estatal de vivienda 2018-2021 o aquel que, en su caso, lo prorrogue o sustituya.

Igualmente, se establecen dos Disposiciones transitorias. En el caso de la primera, con el objeto de regular los efectos de los procedimientos iniciados al amparo de las normas reguladoras de ayudas anteriores a la publicación y entrada en vigor del presente Decreto, una vez éste las derogue. Por su parte, la disposición transitoria segunda se establece específicamente, respecto del programa de ayudas a la promoción de vivienda en alquiler que pudieran estar iniciadas desde el 1 de enero de 2018.

Se establece una Disposición derogatoria única, por la que se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto, en especial una serie de ellas relacionadas con las ayudas en materia de vivienda.

Por último, se establecen tres Disposiciones finales. La primera faculta al consejero de Obras Públicas y Vivienda para dictar, en el marco de sus competencias, las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo del presente Decreto. La segunda introduce una cláusula de género relativa al lenguaje empleado a lo largo del presente texto normativo. La tercera establece la entrada en vigor del mismo, el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

El proyecto de Decreto se ha sometido a audiencia del Ministerio de Fomento.

En su virtud, a propuesta del consejero de Obras Públicas y Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 7 de febrero de 2018.

DISPONGO

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y régimen jurídico.*

1. El objeto del presente Decreto es regular determinadas ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria para el período 2018-2021, estableciendo los programas en los que se articulan las actuaciones que serán objeto de subvención, su régimen y el procedimiento para su concesión, así como, los requisitos, condiciones y procedimiento para la gestión en la Comunidad Autónoma de Cantabria de los programas de ayudas del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, incluidos en el presente Decreto.

2. Las ayudas y subvenciones reguladas en el presente Decreto se regirán por lo dispuesto en el mismo, en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo, así como por lo establecido en la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria y en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y demás normativa europea, estatal y autonómica que, en su caso, resulte de aplicación, en especial, lo dispuesto en la normativa reguladora de los Planes Estatales en materia de vivienda para la gestión en la Comunidad Autónoma de Cantabria de los programas de ayudas en ellos prevista, cuando los mismos resulten compatibles con este Decreto.

3. Asimismo, las ayudas y subvenciones reguladas en el presente Decreto, cuando sean financiadas o cofinanciadas con fondos europeos, se regirán, además, por lo dispuesto en el Reglamento (UE) N.º 1301/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sobre el Fondo Europeo de Desarrollo Regional y sobre disposiciones específicas relativas al objetivo de inversión en crecimiento y empleo y por el que se deroga el Reglamento (CE) N.º 1080/2006, y en el Reglamento (UE) N.º 1303/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se establecen disposiciones comunes relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) N.º 1083/2006 del Consejo y cuando sean financiadas o cofinanciadas con fondos de Planes Estatales de Vivienda se regirán, asimismo, por lo dispuesto en la normativa estatal que los regule.

Artículo 2. *Definiciones.*

A efectos de este Decreto se considerará que constituye:

a) Residencia habitual y permanente del solicitante y del resto de los miembros de la unidad de convivencia: el domicilio en el que constan empadronados.

b) Unidad de convivencia del beneficiario: el conjunto de personas que figuran empadronadas en un mismo domicilio.

c) Fuente de ingresos mínimos acreditables: aquélla que consta fiscalmente y consista en alguno de los siguientes:

1.º Rendimientos del trabajo por cuenta ajena;
2.º Rendimientos del personal en formación;
3.º Subsidios o prestaciones contributivas por desempleo;
4.º Prestaciones sociales públicas de carácter periódico contributivas o asistenciales;
5.º Actividades empresariales, profesionales o artísticas, por cuenta propia, con una antigüedad superior a los seis meses en el momento de presentación de la solicitud de concesión.

En ningún caso se considerarán acreditables los ingresos que no consten fiscalmente, ni los provenientes de donaciones de cantidades entre particulares.

d) Calificación: La resolución que declara protegible la actividad subvencionable del arrendamiento, la rehabilitación, etc. de una vivienda o edificio.

e) Colectivos preferentes: Aquellos colectivos merecedores de una especial protección e intensidad en las ayudas de este Decreto, que son los siguientes:

1.º Familias numerosas.

2.º Jóvenes menores de treinta y cinco años, con hijos a su cargo.

3.º Unidades familiares monoparentales con hijos a su cargo.

4.º Víctimas acreditadas de violencia de género.

5.º Personas que hayan asumido la patria potestad, tutela o acogimiento familiar permanente del menor huérfano por violencia de género

6.º Unidades de convivencia afectadas por situaciones catastróficas o que hayan perdido su vivienda por circunstancias anormales sobrevenidas e involuntarias, tales como incendios no intencionados, declaración de ruina inminente, o fenómenos naturales o meteorológicos adversos.

7.º Unidades de convivencia en las que alguna de las personas que forman parte de la misma posea algún grado de discapacidad reconocido de los siguientes tipos:

i) Parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual o discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento.

ii) Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

8.º Personas que tengan declarada alguna discapacidad con un grado reconocido superior al 33 por ciento.

9.º Unidades de convivencia en las que todas las personas integrantes, mayores de edad, se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones correspondientes a tal situación.

10.º Personas afectadas por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado de la ejecución de un préstamo hipotecario, de un préstamo no hipotecario o que hayan dado su vivienda habitual en pago de deuda.

11.º Personas afectadas por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado una demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler, siempre que en el momento de interposición de la demanda las mensualidades abonadas sean más de doce y superen a las no abonadas.

12.º Personas mayores de sesenta y cinco años.

13.º Personas sin hogar.

14.º Personas víctimas o de amenazadas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista. La acreditación de la condición de víctima o de amenazado requerirá de la aportación de resolución del Ministerio del Interior o de sentencia judicial firme.

15.º Personas propietarias de una vivienda que no disponen de su uso y disfrute en virtud de convenio regulador o sentencia de separación o divorcio, siempre que hayan asumido el pago de las cantidades pendientes al prestamista hipotecario.

f) Municipio rural o de pequeño tamaño: aquel que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes al comienzo del año en que se presente, en su caso, la correspondiente solicitud.

Asimismo, serán considerados municipios rurales o de pequeño tamaño a estos efectos, los entes de ámbito territorial inferior al municipio, y otras formas de organización desconcentrada que posean una población residente inferior a los 5.000 habitantes, aun cuando aquellos formen parte de municipios que posean una población residente superior a los 5.000 habitantes.

g) Vivienda Unifamiliar: Edificación destinada a ser la vivienda de una sola familia. A los efectos de este Decreto tendrán la misma consideración, las viviendas unifamiliares aisladas, las viviendas unifamiliares pareadas y las viviendas unifamiliares adosadas o agrupadas en fila o en hilera.

h) Elementos del edificio: A los efectos de este Decreto se consideran distintos elementos de un edificio, con independencia de que éste albergue una o varias viviendas, los siguientes:

— La estructura; cada fachada; la cubierta, incluidos canalones y bajantes; las ventanas; el portal;
— la escalera; el ascensor y cada una de las instalaciones comunes de electricidad, telecomunicaciones,
— gas, abastecimiento de agua y saneamiento.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

Este Decreto será de aplicación a todas las actuaciones relacionadas con su objeto, que se desarrollen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 4. *Programas de ayudas.*

Resultarán subvencionables, las actuaciones que se enmarquen en alguno de los programas de ayudas que se regulan en este Decreto relacionados a continuación, siempre que cumplan los requisitos generales y los que se exigen para cada uno de ellos:

a) Programas de ayudas al alquiler de viviendas:

Programa 1. Ayudas al pago del alquiler de vivienda.
Programa 2. **(Suprimido).**
Programa 3. Ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento.

b) Programas de ayudas para la fijación de población joven en el ámbito rural:

Programa 4. Ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes.

c) Programas de fomento de la promoción de viviendas:

Programa 5. Fomento del parque público de vivienda en alquiler.
Programa 6. Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

d) Programas de fomento de la Rehabilitación, la regeneración y renovación urbana y rural

Programa 7. Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.
Programa 8. Fomento de la conservación, seguridad y mejora de la accesibilidad en viviendas.
Programa 9. Fomento a la elaboración del informe de evaluación de los edificios de viviendas.
Programa 10. Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

Téngase en cuenta que se incorpora el nuevo «programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual», por el art. 1 del Decreto 28/2020, de 2 de mayo. Ref. BOCT-c-2020-90172, que viene regulado en su art. 2 de la siguiente manera:

«Artículo 2. *Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID–19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.
Específicamente, el programa incluye en su objeto la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, y contraídas por los arrendatarios de vivienda habitual, a cuya devolución no pudieran hacer frente.

Las ayudas tendrán carácter finalista, y por tanto no podrán aplicarse a otro destino que el pago de la renta del alquiler, o la cancelación, total o parcial, de las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo.

2. Personas beneficiarias.

1. Podrán beneficiarse de las ayudas de este programa las personas físicas que, en su condición de arrendatarios de vivienda habitual encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida presentando problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

2. Los supuestos de vulnerabilidad económica y social a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 requerirán la concurrencia conjunta, a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, de los siguientes requisitos:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la ayuda:

I. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

II. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

III. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

IV. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado I) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

V. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado I) será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

3. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

4. No se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, a los efectos de obtener ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se considerará que no concurren estas circunstancias cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se haya obtenido por herencia o mediante transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuará de este requisito también a quienes, siendo titulares de una vivienda, acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad de convivencia.

5. El beneficiario deberá acreditar estar al corriente en el pago del alquiler de los meses de enero, febrero y marzo.

3. Acreditación de las condiciones subjetivas.

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 2.2 anterior se acreditará por la persona arrendataria mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

b) En caso de estar afectado por un ERTE, mediante certificado de empresa, en el que acredite que la persona solicitante de la ayuda está incluida en un ERTE.

c) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

d) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:

I. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

II. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

III. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

e) Titularidad de los bienes: Nota Simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

f) Declaración responsable relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado 2.2, así como de los exigidos en los dos siguientes apartados g) y h).

g) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona que tenga la condición de arrendador de la vivienda.

h) Que la persona arrendataria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada no sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.

2. Si el solicitante no pudiese aportar alguno de estos documentos requeridos en el momento de la solicitud, deberá presentarlo en el plazo máximo de 30 días desde que finalice el Estado de Alarma decretado por Gobierno de España.

3. Cuando el titular de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual cambie su domicilio a otro ubicado en la Comunidad Autónoma, sobre el que suscriba un nuevo contrato, quedará obligado a comunicar dicho cambio a la Dirección General competente en materia de vivienda en el plazo máximo de quince días hábiles desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento y solicitar la modificación de la resolución de concesión y pago. Sólo será admisible un cambio de domicilio a lo largo del período para el que se concedió la ayuda y en estos casos se procederá a dictar una nueva resolución de concesión y pago para el segundo contrato de arrendamiento, siempre que se cumplan los requisitos, límites y condiciones establecidos en este Decreto y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En caso contrario se denegará y declarará la caducidad de la resolución de concesión y pago de la ayuda con reintegro por el beneficiario de las ayudas percibidas.

En ningún caso la nueva resolución de concesión y pago podrá suponer una ampliación del plazo máximo por el que se hubiera concedido la primera resolución.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días hábiles contados desde que se produzca cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida, con reintegro por el beneficiario de las ayudas percibidas hasta la fecha de pérdida efectiva.

5. No podrán obtener la condición de personas beneficiarias de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

4. Financiación de la actuación.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 29.3 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria y al participar de la naturaleza de una disposición de carácter general, en el expediente administrativo de gasto que se tramite una vez publicado el mismo, deberá constar la referencia a la partida presupuestaria a la que se imputen la ayuda que se vaya concediendo.

2. Las ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual reguladas en el presente Decreto que se concedan por la Comunidad Autónoma de Cantabria se financiarán con cargo a las aplicaciones presupuestarias de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2020.

3. Las subvenciones de las anualidades sucesivas a las que se extiendan la vigencia y efectos de las ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, se imputarán a las aplicaciones presupuestarias que a tal efecto se habiliten en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. Las ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, previstas en este Decreto, se financiaran por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con recursos procedentes del «PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021», o de aquellos que, en su caso, los modifiquen, prorroguen o sustituyan, hasta el porcentaje en ellos establecido, cuando dichas actuaciones y sus beneficiarios cumplan los requisitos y condiciones establecidas para ello por su propia normativa reguladora.

5. Igualmente se podrán financiar y cofinanciar, con cuantos otros recursos directos o indirectos estén afectados al cumplimiento de las políticas que, en materia de vivienda, le son propias a la Comunidad Autónoma de Cantabria.

6. En todo caso, la resolución de concesión está condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente para ello.

5. Solicitud de la ayuda.

1. La ayuda habrá de ser solicitada por la persona arrendataria a la Dirección General competente en materia de vivienda, como máximo hasta el 30 de septiembre de 2020.

2. La solicitud se formulará, en el modelo oficial que figura como anexo a este Decreto; debidamente sellada y firmada por la persona interesada o su representante legal, en su caso; y acompañada de la documentación requerida en el artículo 2 punto 3 de este Decreto.

Asimismo, la solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de la siguiente documentación:

a) Copia completa del contrato de arrendamiento en vigor, con inclusión expresa del medio, forma de pago a la persona arrendadora, así como la acreditación del pago de las mensualidades de enero, febrero y marzo, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato. Esta documentación ha de ser suficiente para que, en su caso, la ayuda pueda ser pagada de forma directa al arrendador por cuenta del arrendatario.

b) Justificante mediante recibo bancario o pago por transferencia bancaria del último pago actualizado de los gastos y suministros básicos, definidos estos como: electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicio de telecomunicación fija y móvil y cuotas de comunidad de propietarios. Solo se aceptarán recibos o facturas del pago al contado de los gastos de gas butano y gasoil para calefacción.

c) Si la persona beneficiaria ha accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, deberá aportarse certificado bancario del acreedor en el que conste un número de cuenta en el que realizar el pago de la ayuda para cancelación total o parcial del préstamo.

d) Ficha de Terceros del Gobierno de Cantabria debidamente cumplimentada con el número de cuenta de la persona arrendadora o, en su caso, de la entidad bancaria acreedora que haya efectuado un préstamo para las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo.

3. Dicho modelo podrá obtenerse en la página web: http://www.viviendadecantabria.es, o en el portal Institucional del Gobierno de Cantabria, en su apartado «Atención a la Ciudadanía

012», «Ayudas y Subvenciones» http://www.cantabria.es/ web/atencion-a-la-ciudadania/ayudas-y-subvenciones.

4. No será preceptiva la presentación de aquellos documentos que ya se encuentren en poder de esta Administración, siempre que no hayan sido modificados, y que se haga constar la fecha, el órgano y la dependencia en la que fueron presentados, y siempre y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento.

5. Debido a que, en aplicación del Real Decreto 463/2020 por el que se declara el Estado de Alarma y Decreto 18/2020, de 15 de marzo, por el que se establecen los servicios esenciales del Gobierno de Cantabria y se fijan las instrucciones para la prestación de los servicios por parte de los empleados públicos durante el Estado de Alarma declarado por el Gobierno de la Nación el 14 de marzo de 2020, se ha suspendido de forma temporal la atención en modo presencial a la ciudadanía, estas solicitudes sólo se pueden presentar durante la vigencia de la declaración del Estado de Alarma por vía telemática.

Finalizada la vigencia de la declaración del Estado de Alarma, las solicitudes se podrán presentar tanto en el Registro Electrónico Común https://rec.cantabria.es/rec/bienvenida.htm, como en el Registro Delegado de la Dirección General competente en materia de vivienda (calle Alta, n.º 5, 39008, Santander) o en cualquier otro registro o en las demás formas a que hace referencia el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6. Si en uso de este derecho el expediente es remitido por correo, deberá ser presentado en sobre abierto para que la solicitud sea fechada y sellada por el empleado de Correos y Telégrafos, S. A., antes de que éste proceda a su certificación.

7. La presentación de la solicitud implica el conocimiento y aceptación incondicionada de las presentes bases reguladoras.

6. Cuantía y duración de las ayudas.

1. La ayuda podrá alcanzar el 100% de la renta mensual con un máximo de 500 euros al mes y se podrá conceder por un plazo máximo de seis meses pudiendo incluirse como primera mensualidad la correspondiente al mes de abril de 2020.

En ningún caso la cuantía de esta ayuda junto con el resto de programas de ayudas al alquiler podrá exceder del límite máximo del 100% del contrato de alquiler.

2. El importe de la ayuda se calculará tomando como referencia la renta de alquiler que conste en el contrato de arrendamiento, en relación con los ingresos declarados, de acuerdo con lo expuesto en la siguiente tabla:

Ingresos de la Unidad de Convivencia según IPREM	% Ayuda (máx. 500 euros)
Hasta 1 IPREM	100%
Hasta 1,5 IPREM	90%
Hasta 2 IPREM	80%
Hasta 2,5 IPREM	70%
Hasta 3 IPREM	60%
Hasta 4 IPREM	50%
Hasta 5 IPREM	40%

3. En el supuesto de haber accedido a las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, la ayuda podrá llegar hasta un importe máximo de 3.500 euros con la que se satisfará total o parcialmente el pago de la renta de la vivienda habitual, calculándose la ayuda en los términos señalados con anterioridad.

4. La concesión de la ayuda determinará el levantamiento de la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada en el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago.

7. Procedimiento de concesión y pago.

1. Una vez recibida la solicitud de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, con la documentación que acrediten las condiciones y requisitos para su obtención, el servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda, verificará el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones para la concesión y pago de la ayuda o, en su caso, para su

denegación. Para ello, se podrá practicar el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68.1 y 73.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos.

2. Una vez comprobado el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones exigibles, el servicio correspondiente elevará informe a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda quien formulará propuesta de concesión y pago de la ayuda, que estará condicionada al mantenimiento del cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto durante todo el periodo de duración para el que se conceda; o, en su caso, de denegación o de no concesión, por desistimiento, renuncia al derecho o imposibilidad material sobrevenida, y la persona titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda resolverá lo procedente.

3. La propuesta de resolución de concesión y pago incluirá, además de los requisitos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los siguientes extremos:

a) El período máximo de duración de la misma, que en ningún caso podrá superar los seis (6) meses de alquiler, los correspondientes desde abril a septiembre de 2020 incluidos.

b) La cuantía máxima total y mensual de la ayuda.

c) Plazo y forma de justificación por parte del beneficiario del cumplimiento de la finalidad para la que se concedió la ayuda.

4. El pago de la ayuda se efectuará directamente al arrendador por cuenta del arrendatario y en su caso a la entidad bancaria acreedora que haya efectuado un préstamo para las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, en virtud de lo previsto en los apartados 3 y 6 del artículo 2 de la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril.

No obstante, se abonará directamente al solicitante de la ayuda aquellas mensualidades correspondientes entre el periodo de abril a septiembre de 2020 inclusive, de las que ya haya satisfecho la renta al arrendador.

En todo caso, cuando se haya concedido un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, la cuantía de la ayuda concedida deberá destinarse a la amortización del préstamo. Únicamente cuando se haya cancelado la totalidad del préstamo, siendo el importe de éste inferior al de la ayuda concedida en aplicación de este programa, podrá destinarse a cubrir el pago de nuevas mensualidades de renta o de importes superiores de la misma hasta alcanzar el total de la ayuda recibida.

5. La resolución de concesión y pago masivo será única para todos los solicitantes de ese mes y contendrá una relación individualizada de los beneficiarios y de las cuantías concedidas. Será publicada, de conformidad con el artículo 45.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en el Boletín Oficial de Cantabria, así como, de forma complementaria, en el Tablón de Anuncios de la página web de la Dirección General competente en materia de vivienda http://viviendadecantabria.es/tablonanuncios, sustituyendo, dichas publicaciones a la notificación personal. La ayuda se pagará de una sola vez y con carácter anticipado.

6. La resolución de denegación de la concesión y pago será igualmente única para todos los solicitantes de ese mes y contendrá una relación individualizada de los solicitantes y de las causas que han motivado tal denegación o la no concesión, por desistimiento, por renuncia del beneficiario, por pérdida sobrevenida del derecho o su imposibilidad material sobrevenida. Será publicada, de conformidad con el artículo 45.1.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en el Boletín Oficial de Cantabria, así como, de forma complementaria, en el Tablón de Anuncios de la página web de la Dirección General competente en materia de vivienda http://viviendadecantabria.es/tablonanuncios, sustituyendo, dichas publicaciones a la notificación personal.

7. Serán causas de denegación de la concesión y pago de estas ayudas el incumplimiento de alguno de los requisitos y condiciones establecidos para la obtención de la presente ayuda.

8. Frente a la resolución de la persona titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso–administrativo

ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso–administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

8. Consecuencias de la aplicación indebida por la persona arrendataria de la ayuda pública para vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica y social a causa del COVID-19.

1. La persona o personas que se hayan beneficiado de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos previstos en el artículo 2, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de esta medida excepcional, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de la ayuda regulada por este decreto.

3. Procederá la revocación de las ayudas y, en su caso, el reintegro de las cantidades percibidas, con la exigencia de los intereses de demora correspondientes, desde el momento del pago de la subvención, hasta la fecha en que se reintegren voluntariamente los fondos percibidos o se acuerde por la Administración la procedencia del reintegro, en los supuestos previstos en el artículo 38 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

La pérdida a la concesión y pago de la ayuda impedirá, a su titular, la posibilidad de solicitar y obtener una nueva ayuda al amparo de la misma.

4. Frente a la resolución de la persona titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso–administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso–administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

9. Compatibilidad de la ayuda.

La ayuda de este programa, con independencia de que se haya suscrito o no un préstamo mediante las ayudas transitorias de financiación reguladas en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona arrendataria, incluso si fuera con cargo al propio Decreto 4/2019, de 7 de febrero, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo periodo. En caso de superarlo, si la ayuda correspondiente a este programa fuese concedida, se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir con dicho límite.»

Artículo 5. *Procedimiento de concesión de las ayudas. Concurrencia de procedimientos.*

1. El procedimiento de concesión de las ayudas será el de concesión directa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto para los programas 4, 9 y 10, en el resto de programas de ayudas regulados en este Decreto, será necesaria con carácter general, la instrucción y resolución de dos procedimientos:

a) Un procedimiento consistente en la previa calificación de la actividad como merecedora de ser subvencionable, que será un requisito previo e indispensable para poder acceder a las ayudas.

b) El correspondiente procedimiento para la concesión y pago de las ayudas a aquellos solicitantes que, habiendo obtenido la previa calificación, cumplan el resto de requisitos y condiciones reguladas en este Decreto.

Artículo 6. *Competencia y plazo para instruir y resolver los procedimientos.*

1. El órgano competente para la ordenación e instrucción de los procedimientos previos de calificación será el servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. La competencia para resolver los procedimientos previos de calificación corresponde al director general con competencias en materia de vivienda.

3. El órgano instructor de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas contempladas en los diferentes programas de este Decreto, será el director general con competencias en materia de vivienda.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 9.3 de la Ley de Cantabria 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, la competencia para conceder las subvenciones previstas en el presente Decreto queda desconcentrada en el titular de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

La desconcentración de la competencia para la concesión de las subvenciones se entenderá que es completa, y abarcará no solamente el procedimiento de concesión, sino también las facultades de comprobación y, en su caso, la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de revocación y, en su caso, reintegro, previstos en la legislación de subvenciones públicas.

5. En todos los procedimientos necesarios para obtener la calificación o la financiación correspondiente de cada uno los programas establecidos en este Decreto, el plazo para dictar resolución y notificarla será de seis meses y se computará desde la presentación de la correspondiente solicitud. Transcurrido dicho plazo, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Artículo 7. *Financiación de las actuaciones.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 29.3 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria y al participar de la naturaleza de una disposición de carácter general, en el expediente administrativo de gasto que se tramite una vez publicado el mismo, deberá constar la referencia a las partidas presupuestarias a las que se imputen las subvenciones que se vayan concediendo.

2. Las subvenciones reguladas en el presente Decreto que se concedan por la Comunidad Autónoma de Cantabria se financiarán con cargo a las aplicaciones presupuestarias de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2019.

3. Las subvenciones de las anualidades sucesivas a las que se extiendan la vigencia y efectos del presente Decreto, se imputarán a las aplicaciones presupuestarias que a tal efecto se habiliten en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. Las ayudas para las actuaciones subvencionables, previstas en este Decreto, se podrán financiar y cofinanciar por la Unión Europea con recursos del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) a través del «Programa Operativo FEDER 2014-2020 de Cantabria» y por el Ministerio de Fomento con recursos procedentes del «PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021», o de aquellos que, en su caso, los modifiquen, prorroguen o sustituyan, hasta el porcentaje en ellos establecido, cuando dichas actuaciones y sus beneficiarios cumplan los requisitos y condiciones establecidas para ello por su propia normativa reguladora.

5. Igualmente se podrán financiar y cofinanciar, con cuantos otros recursos directos o indirectos estén afectados al cumplimiento de las políticas que, en materia de vivienda, le son propias a la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 8. *Facultades de inspección.*

1. La Dirección General competente en materia de vivienda ejercerá las facultades de inspección con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos y compromisos exigibles para la obtención de la calificación correspondiente y de las ayudas reguladas en este Decreto, así como del cumplimiento de los fines y correcto destino de las mismas.

2. Para ello podrá realizar de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de la documentación, datos, requisitos y condiciones establecidos en este Decreto. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración, si fuere necesario, con otras Administraciones, entidades y registros públicos.

3. Los interesados deberán colaborar en la obtención por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, de los restantes datos que se requieran para comprobar

los requisitos y compromisos para la obtención de la calificación correspondiente y de las ayudas, o del correcto destino de las mismas. En caso de no responder al correspondiente requerimiento de información, o realizarlo de forma incompleta o inexacta, la Administración podrá declarar el desistimiento del solicitante, previa resolución dictada al efecto, o la revocación total o parcial de las ayudas y, en su caso, el reintegro de las que ya hubiera recibido.

4. Las facultades de inspección estarán referidas a todos los miembros de la unidad de convivencia en aquellos programas de ayudas en que la obtención de la correspondiente calificación o de las ayudas esté condicionada por el número, ingresos y demás circunstancias valorables de los miembros que forman parte de la misma y se extienden a la tramitación de los procedimientos de calificación, de concesión y pago de las ayudas, así como, en su caso, a la tramitación de los posibles procedimientos de revocación y de reintegro de las mismas y en todo caso durante los cinco años posteriores a la fecha de concesión de la correspondiente ayuda.

5. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá poner en conocimiento, en su caso, de las Agencias Estatal y Cántabra de Administración Tributaria, las Entidades Gestoras de la Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística, los Centros de Gestión Catastral y el Instituto Cántabro de Servicios sociales, cualquier dato o documentación con trascendencia económica o tributaria obtenido en el ejercicio de sus facultades de inspección.

Artículo 9. *Consulta u obtención de la información necesaria en la gestión del expediente.*

1. Cualquier solicitud formulada al amparo del presente Decreto facultará a la Dirección General competente en materia de vivienda, para la consulta u obtención de la información necesaria en la gestión de los expedientes y para la comprobación de los requisitos, condiciones y compromisos exigibles, tanto para la obtención de la calificación correspondiente, como de las ayudas en él contempladas y, en su caso, para la comprobación del correcto destino de las mismas, en particular, la de los datos de carácter tributario o económico y cualesquiera otros que fueran legalmente pertinentes, en el marco de la colaboración que se establezca con esta y otras Administraciones, entidades y registros públicos, y en particular con las Agencias Estatal y Cántabra de Administración Tributaria, las Entidades Gestoras de la Seguridad Social, el Instituto Cántabro de Servicios sociales, el Instituto Nacional de Estadística, los Centros de Gestión Catastral y el Registro de la Propiedad.

2. Las autorizaciones estarán vigentes durante la tramitación de los procedimientos de calificación, de concesión y pago de las ayudas, así como, en su caso, durante la tramitación de los posibles procedimientos de revocación y de reintegro de las mismas y en todo caso durante los cinco años posteriores a la fecha de concesión de la correspondiente ayuda.

3. En las solicitudes formuladas al amparo del presente Decreto o en sus anexos, se incluirá la posibilidad de la denegación expresa de dicha autorización a la Dirección General competente en materia de vivienda, en cuyo caso se procederá, en la medida en que resulta imprescindible para la gestión de los expedientes, a la declaración de desistimiento de los interesados de su solicitud, previa resolución dictada al efecto.

Artículo 10. *Tratamiento y cesión de los datos de carácter personal.*

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación de Protección de Datos de Carácter Personal, las solicitudes presentadas al amparo del presente Decreto se acompañarán de una declaración responsable del solicitante y del resto de los miembros de la unidad de familiar o de convivencia mayores de edad no incapacitados, en la que los firmantes consientan expresamente que sus datos personales contenidos en la solicitud, puedan ser incorporados para su tratamiento en los ficheros automatizados de la Dirección General competente en materia de vivienda, incluyendo la posibilidad de encargar su tratamiento a terceros que actúen por su cuenta, con las garantías establecidas en dicha Ley y sus normas de desarrollo, especialmente en lo relativo a seguridad, secreto, comunicación y respeto a los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos. En el supuesto de menores o incapaces integrantes de la unidad familiar o de convivencia, la autorización será suscrita por su representante legal.

2. Dicha declaración facultará a la Dirección General competente en materia de vivienda para ceder, en su caso, cualquier dato necesario con motivo de la tramitación de los expedientes, a ésta u otras Administraciones, entidades y registros públicos, y en particular a las Agencias Estatal y Cántabra de Administración Tributaria, las Entidades Gestoras de la Seguridad Social, el Instituto Cántabro de Servicios sociales, el Instituto Nacional de Estadística, los Centros de Gestión Catastral y el Registro de la Propiedad.

3. La falta de cumplimentación o la denegación expresa a la Dirección General competente en materia de vivienda de la autorización para que los datos personales contenidos en la solicitud, referida a todos los miembros de la unidad de convivencia, puedan ser cedidos o incorporados para su tratamiento en los ficheros automatizados de la Dirección General competente en materia de vivienda, dará lugar, en la medida en que resulta imprescindible para la gestión de los expedientes, a la declaración de desistimiento de los interesados de su solicitud, previa resolución dictada al efecto.

4. Las autorizaciones estarán vigentes durante la tramitación de los procedimientos de calificación, de concesión y pago de las ayudas, así como, en su caso, durante la tramitación de los posibles procedimientos de revocación y de reintegro de las mismas y en todo caso durante los cinco años posteriores a la fecha de concesión de la correspondiente ayuda.

Artículo 11. *Revocación y reintegro de las ayudas.*

1. Procederá la revocación de las ayudas y, en su caso, el reintegro de las cantidades percibidas, con la exigencia de los intereses de demora correspondientes, desde el momento del pago de la subvención, hasta la fecha en que se reintegren voluntariamente los fondos percibidos o se acuerde por la Administración la procedencia del reintegro, en los supuestos previstos en el artículo 38 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

2. A los efectos de lo previsto en el párrafo f) del artículo 61 la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, la falta de cumplimiento, del objetivo; de ejecución del proyecto; de realización de la actividad; o de adopción del comportamiento para los que la subvención fue concedida, puesta de manifiesto en el ejercicio de las facultades de inspección a que se refiere el artículo 8 de este Decreto, dará lugar a su consideración como infracciones de carácter grave.

3. No obstante, cuando el incumplimiento por el beneficiario o, en su caso, la entidad colaboradora se aproxime de modo significativo al cumplimiento total y se acredite por éstos una actuación inequívocamente tendente a la satisfacción de sus compromisos, la cantidad a reintegrar vendrá determinada por la aplicación de los criterios de graduación previstos en cada uno de los programas.

Artículo 12. *Beneficiarios.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en cada programa, para los potenciales beneficiarios de las ayudas y subvenciones en ellos regulados, con carácter general, serán de aplicación las reglas establecidas en este artículo.

2. Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española o, en el caso de los extranjeros, tener residencia legal en España.

3. Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades familiares o de convivencia constituidas por varias personas físicas, para la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atendrá a lo siguiente:

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, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad no hubieran presentado declaración, se les podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar sus ingresos reales.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

4. Cuando los beneficiarios sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación.

5. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia deberán hacerse constar expresamente, tanto en la solicitud, como en la resolución de concesión, los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de subvención a aplicar por cada uno de ellos, que tendrán igualmente la consideración de beneficiarios. En cualquier caso, deberá nombrarse un representante o apoderado único de la agrupación, con poderes bastantes para cumplir las obligaciones que, como beneficiaria, corresponden a la agrupación.

6. Los solicitantes y los beneficiarios de ayudas de los diferentes programas estarán obligados a comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda de Vivienda y Arquitectura, en el plazo máximo de 15 días hábiles contados desde que se produzca, incluso durante la tramitación de la solicitud, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o motiven tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de revocación de las ayudas concedidas y, en su caso, reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

7. Los beneficiarios de ayudas de los diferentes programas podrán subcontratar íntegramente las actividades subvencionadas cuando ello sea posible por su propia naturaleza.

8. Los beneficiarios habrán de cumplir los requisitos exigidos por el artículo 12 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de subvenciones de Cantabria y no incurrir en ninguna de las circunstancias en él previstas. Asimismo, deberán cumplir las obligaciones previstas en su artículo 13 junto con el resto de requisitos, obligaciones y condiciones especiales exigidos en este Decreto y observar, asimismo, las obligaciones en materia de transparencia establecidas en la Ley 1/2018, de 21 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública.

9. No podrán obtener la condición de beneficiarios de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones o quienes hayan sido sujetos de una revocación, de alguna de las ayudas contempladas en este Decreto o en las normas de desarrollo de anteriores planes estatales de vivienda por causas imputables al solicitante.

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

Artículo 13. *Entidades colaboradoras.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda 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 que en ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria cuando no tengan la condición de Administración Pública.

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 autonómicas y aquellas participadas íntegra o mayoritariamente por otras 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 por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso

Artículo 14. *Modelos oficiales de solicitud, plazos, lugares y efectos de su presentación.*

1. Las solicitudes se formularán, en los modelos oficiales que figuran como anexos a este Decreto; dentro de los plazos establecidos; debidamente selladas y firmadas por la persona interesada o su representante legal, en su caso; y acompañadas de la documentación requerida.

Si el último día del plazo fuera inhábil, se entenderá prorrogado al siguiente día hábil.

2. Dichos modelos podrán obtenerse en las oficinas de la Dirección General competente en materia de vivienda (calle Alta N.º 5, 39008 Santander), o en las páginas web de la Dirección General competente en materia de vivienda: http://www.viviendadecantabria.es; de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: http://www.cantabria.es/web/consejeria-de-obras.publicas-y-vivienda/vivienda; o en el portal Institucional del Gobierno de Cantabria, en su apartado "Atención a la Ciudadanía 012", "Ayudas y Subvenciones" http://www.cantabria.es/web/atencion-a-la-ciudadania/ayudas-y-subvenciones.

3. Por resolución del consejero con competencias en materia de vivienda se podrán modificar o adaptar, en su caso, los diferentes modelos oficiales de solicitud y sus correspondientes anexos, para todos y cada uno de los programas de ayudas regulados en este Decreto.

4. Las declaraciones responsables tendrán los efectos establecidos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

5. No será preceptiva la presentación de aquellos documentos que ya se encuentren en poder de esta Administración, siempre que no hayan sido modificados, y que se haga constar la fecha, el órgano y la dependencia en la que fueron presentados, y siempre y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento.

6. Las solicitudes se podrán presentar en el Registro Electrónico Común https://rec.cantabria.es/rec/bienvenida.htm, en el Registro Delegado de la Dirección General competente en materia de vivienda (calle Alta, n.º 5, 39008, Santander) o en cualquier otro registro o en las demás formas a que hace referencia el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

7. Si en uso de este derecho el expediente es remitido por correo, deberá ser presentado en sobre abierto para que la solicitud sea fechada y sellada por el empleado de Correos y Telégrafos, S. A., antes de que éste proceda a su certificación.

8. La presentación de la solicitud implica el conocimiento y aceptación incondicionada de las presentes bases reguladoras.

Artículo 15. *Publicidad de las subvenciones concedidas.*

1. La concesión de las subvenciones al amparo del presente Decreto se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria y en la Base Nacional de Subvenciones con carácter trimestral, en el mes siguiente al cumplimento del trimestre, con indicación de su norma reguladora, programa y crédito presupuestario al que se imputen, beneficiario, cantidad concedida y finalidad de la subvención.

2. No será necesaria la publicación en el Boletín Oficial de Cantabria para aquellas subvenciones concedidas, individualmente consideradas, de cuantía inferior a 3.000 euros.

3. Asimismo, se publicarán en la página web de la Dirección General competente en materia de vivienda http://www.viviendadecantabria.es/tablon-anuncios y en el Portal de Transparencia de Cantabria http://transparencia.cantabria.es/.

TÍTULO II

Programas de ayudas al alquiler de viviendas

CAPÍTULO 1

Programa de ayudas al pago del alquiler

Artículo 16. *Objeto del Programa y actividad subvencionable.*

1. El programa de ayudas al pago del alquiler tiene por objeto ayudar a pagar, a los arrendatarios pertenecientes a determinados colectivos preferentes y con escasos medios económicos, la renta mensual del alquiler de su vivienda habitual.

2. La actividad objeto de subvención es el pago de la mensualidad de renta correspondiente al arrendamiento de la vivienda habitual y permanente que previamente haya obtenido la calificación de alquiler protegido, mientras dicha calificación se mantenga vigente.

3. No será subvencionable el pago correspondiente al arrendamiento de garaje, trastero o a cualquier otro anejo o elemento distinto a la vivienda, ni el pago de otros gastos, suministros, tasas o impuestos de los que se haya pactado expresamente en el contrato su abono por cuenta del arrendatario.

Artículo 17. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas al pago del alquiler contempladas en este programa, con las limitaciones temporales establecidas en el artículo 18.2, las personas físicas arrendatarias, titulares de una calificación de alquiler protegido vigente, que así lo soliciten y cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este Decreto para su concesión y pago.

Artículo 18. *Cuantía y duración de las ayudas.*

1. La cuantía de las ayudas al pago del alquiler consistirá en una cantidad mensual de hasta el 40 por ciento del importe de la renta mensual que los beneficiarios deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

2. La ayuda se concederá a los beneficiarios mensualmente a lo largo del plazo establecido en la calificación de alquiler protegido que en ningún caso podrá superar los 36 meses consecutivos, contados desde el mes siguiente al de presentación de la solicitud de calificación, ni el 31 de diciembre del año 2021.

Artículo 19. *Concurrencia de procedimientos.*

1. El procedimiento de otorgamiento de estas ayudas al pago del alquiler será el de concesión directa, conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como en el artículo 22.3.c) de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, en relación con su artículo 29.

2. Para la concesión de las ayudas de este programa será necesaria la instrucción y resolución de dos procedimientos:

a) Procedimiento para la calificación del arrendamiento de la vivienda como alquiler protegido, que será un requisito indispensable para poder acceder a las ayudas al pago del alquiler.

b) Procedimiento para la concesión y pago periódico de las ayudas al pago del alquiler a aquellos solicitantes que, habiendo obtenido la calificación de alquiler protegido cumplan el resto de requisitos y condiciones reguladas en este Decreto para su obtención.

Artículo 20. *Obtención y efectos de la calificación.*

1. A los efectos de este programa, se podrá obtener la calificación de alquiler protegido cuando, tanto el contenido del contrato de arrendamiento, como los miembros de la unidad

de convivencia a los que éste afecta, cumplan los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto para ser merecedores de protección.

2. La concesión de la calificación de alquiler protegido supondrá el reconocimiento del cumplimiento de una serie de requisitos y condiciones que habilitan a su titular, mientras ésta se mantenga vigente, para solicitar las ayudas al pago del alquiler contempladas en este Decreto.

3. La calificación de alquiler protegido en ningún caso podrá superar los 36 meses consecutivos, contados desde el mes siguiente al de presentación de la solicitud de calificación, ni el 31 de diciembre del año 2021.

4. En ningún caso será posible ser titular de dos calificaciones de alquiler protegido al mismo tiempo. Aquellos titulares de una calificación de alquiler protegido obtenida al amparo del presente Decreto, que obtuvieran con posterioridad, una calificación de alquiler protegido como consecuencia de la eventual resolución de un recurso administrativo o contencioso administrativo que así lo disponga, perderán la calificación de alquiler protegido vigente hasta ese momento.

5. El órgano competente resolverá en el mismo acto, sobre la concesión de la nueva calificación consecuencia de la resolución de un recurso administrativo o contencioso administrativo que así lo haya dispuesto y sobre la pérdida de la calificación vigente hasta ese momento. En dicha resolución se indicará el período máximo de duración de la nueva calificación, que en ningún caso podrá superar los 36 meses consecutivos, ni el 31 de diciembre del año 2021, así como la cuantía máxima total y mensual de la ayuda que puede solicitar su titular.

6. No será posible obtener la ayuda correspondiente a la misma mensualidad al amparo de ambas calificaciones. A tal efecto se harán constar en la nueva calificación, aquellas ayudas mensuales ya concedidas con cargo a la calificación perdida, que se descontarán de la nueva calificación para aquellos periodos en que ambas calificaciones se pudieran solapar.

Artículo 21. *Requisitos y condiciones para la obtención de calificación.*

1. Para obtener la calificación de alquiler protegido será necesario que el solicitante:

a) Sea el titular, en calidad de arrendatario, del contrato de arrendamiento sobre la vivienda que constituya, a la fecha de presentación de su solicitud, su residencia habitual y permanente durante todo el periodo de duración para el que se conceda la misma.

b) Pertenezca a alguno de los colectivos preferentes a los que se refiere el artículo 2.e).

Cuando exista más de un titular del contrato de arrendamiento estos requisitos serán exigibles para todos y cada uno de ellos.

c) Disponga, bien por sí misma, bien en conjunto con el resto de los miembros de la unidad de convivencia, de una fuente de ingresos mínimos acreditables que supere el importe de la renta mensual a satisfacer pactada en el contrato de arrendamiento, en los términos previstos en el artículo 2 c) del presente Decreto.

Para la determinación de la fuente de ingresos mínimos acreditables de la persona o unidad de convivencia, a que se refiere el presente Decreto, se partirá de una declaración responsable sobre su existencia, en el momento de la solicitud de la calificación de alquiler, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 8, 27 y 28 de este Decreto, respecto de los efectos en caso de detectarse la falsedad u omisión de los datos declarados.

d) Disponer, en conjunto con el resto de los miembros de la unidad de convivencia, de unos ingresos máximos ponderados tal y como se explica en el apartado 2 d), que no superen en tres (3) veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de cuatro (4) veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o alguna de las personas que forman la unidad de convivencia posee algún tipo de discapacidad con un grado reconocido superior al 33 por ciento y de cinco (5) veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o alguna de las personas que forman la unidad de convivencia posee una discapacidad de alguno de los siguientes tipos:

i) Personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento.

ii) Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

2. Asimismo, será necesario que todas las personas que conforman la unidad de convivencia, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, reúnan, a fecha de presentación de la solicitud, todos y cada uno de los siguientes requisitos y los mantengan durante todo el periodo de duración para el que se conceda la misma:

a) Tener su domicilio fiscal en Cantabria.

b) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda arrendada. No obstante, no será exigible la obligación formal de estar empadronado en la vivienda arrendada, en el supuesto de unidades familiares de personas víctimas acreditadas de violencia de género.

c) En el caso de los mayores de edad, poseer la nacionalidad española, o en el caso de los extranjeros, tener residencia legal en España.

d) Para la determinación de los Ingresos máximos de la unidad de convivencia, se partirá de lo establecido en el artículo 12 y en el caso de familias numerosas de categoría general o de personas con algún grado de discapacidad, la cuantía de los ingresos se multiplicará por el coeficiente 0,75. En el caso de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de los tipos i) y ii) anteriores, la cuantía de los ingresos se multiplicará por el coeficiente 0,60.

A efectos de este programa, para la determinación de la superación del IPREM, se seguirán las siguientes reglas:

i) Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del IPREM se multiplica por 1,5.

ii) Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:

- La primera persona adulta computa 1,5 veces el IPREM.
- Cada persona adicional de 0,5 veces el IPREM.

e) No ser miembro de una unidad de convivencia que haya obtenido resolución de inadmisión, denegación o pérdida de calificación de alquiler protegido dentro del mismo año natural al amparo de este Decreto, o al amparo del Decreto 4/2018, de 1 de febrero, por el que se aprueba la concesión de ayudas al pago del alquiler en Cantabria.

f) No ser miembro de una unidad de convivencia perceptora de cualquier otra ayuda para el pago del alquiler distinta e incompatible con las ayudas al pago del alquiler reguladas en este Decreto, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 29.

g) No ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

Se exceptuarán de este requisito quienes siéndolo acrediten la no disponibilidad de la misma por separación o divorcio; por tener el uso o disfrute en régimen de condominio; por tratarse de unidades familiares de personas víctimas acreditadas de violencia de género; por tratarse de un inmueble que no pueda ser destinado, según la normativa urbanística que resulte de aplicación, a un uso de vivienda; o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

h) No tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

i) No ser socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Además de lo anterior será necesario que el contrato de arrendamiento suscrito por el solicitante reúna todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) Estar formalizado por escrito y tratarse de un arrendamiento de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. No podrán obtener la calificación de alquiler protegido los titulares

de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda regulado por el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

b) Estar sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Contener mención expresa a la referencia catastral de la vivienda.

d) Tener liquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

e) Que el importe pactado de la renta a satisfacer por la vivienda objeto del contrato de arrendamiento sea igual o inferior a 500 euros mensuales.

Cuando el contrato tenga por objeto el arrendamiento conjunto de vivienda y garaje, trastero o de cualquier otro elemento distinto a la vivienda o el contrato de arrendamiento obligue al arrendatario al pago de otros gastos, tasas o impuestos por cuenta del arrendatario, deberá reflejarse en el mismo de forma desglosada el importe de la renta pactada del resto de elementos y gastos imputables al arrendatario. En caso contrario, no procederá requerir la subsanación de la solicitud de conformidad con el artículo 23.2 del presente Decreto, sino que se entenderá que el importe de la renta es el 75 por ciento de la cantidad consignada en el contrato de arrendamiento.

4. Cuando el titular de la calificación cambie su domicilio a otro ubicado en la Comunidad Autónoma, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio a la Dirección General con competencias en materia de vivienda en el plazo máximo de quince días hábiles desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento y solicitar la modificación de la resolución.

Sólo será admisible un cambio de domicilio a lo largo del período para el que se ha calificado el alquiler protegido y en estos casos se procederá a dictar una nueva resolución de calificación de alquiler protegido para el segundo contrato de arrendamiento, siempre que se cumplan los requisitos, límites y condiciones establecidos en este Decreto y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En caso contrario se denegará y declarará la caducidad de la calificación de alquiler protegido.

La nueva calificación podrá suponer la reducción de la cuantía máxima de las ayudas que podrá solicitar el titular de la misma, pero en ningún caso podrá suponer su incremento.

Tampoco podrá suponer una ampliación del plazo máximo por el que se hubiera concedido la primera calificación.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4, los solicitantes de la calificación de alquiler protegido estarán obligados a comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días hábiles contados desde que se produzca, cualquier modificación de las condiciones, incluso durante la tramitación de la solicitud, que pudiera motivar la denegación de tal concesión o que pudiera determinar, como condición resolutoria, la pérdida de la calificación de alquiler protegido. La no comunicación de estas modificaciones, detectada con posterioridad, será causa suficiente para el inicio de un expediente de declaración de incumplimiento de la condición resolutoria y consiguiente pérdida de la calificación de alquiler protegido concedida y de la revocación de las posibles ayudas que pudieran haberse concedido al amparo de la misma, así como, en su caso, al reintegro de las cantidades que pudieran haberse percibido indebidamente.

Artículo 22. *Solicitudes de calificación. Plazo y documentación necesaria.*

1. Las solicitudes de calificación de alquiler protegido se deberán presentar por el arrendatario titular del contrato de arrendamiento, en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, a partir del día siguiente al de la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria, en el modelo oficial que se apruebe.

2. La solicitud se acompañará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Un ejemplar del contrato de arrendamiento que reúna los requisitos del artículo 21.3, con mención expresa de la referencia catastral y previa liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

b) Volante o certificado de convivencia en la vivienda de las personas integrantes de la unidad de convivencia. Esta documentación no será exigible para las personas víctimas acreditadas de violencia de género.

c) Declaración responsable del solicitante, formulada en el modelo oficial correspondiente, relativa a que la unidad de convivencia dispone de unos ingresos mínimos acreditables, en el momento de la solicitud, que superan el importe de la renta mensual pactada en el contrato de arrendamiento.

d) Acreditación documental de que el solicitante o alguno de los miembros de la unidad de convivencia pertenece a alguno de los colectivos preferentes establecidos en el artículo 2 e) de este Decreto.

e) En caso de que el solicitante o alguno de los miembros de la unidad de convivencia sean propietarios o usufructuarios de alguna vivienda en España, pero no dispongan de la misma por alguna de las causas señaladas en el artículo 21.2.g) de este Decreto, acreditación documental de dicha causa.

f) Declaración responsable de aquellos miembros de la unidad de convivencia que no estén obligados a presentar la declaración del IRPF, formulada en el modelo oficial correspondiente, sobre los ingresos anuales correspondientes al último período impositivo con plazo de presentación vencido.

g) Cuando el solicitante o alguno de los miembros de la unidad de convivencia mayor de edad, posea la nacionalidad española se deberá aportar el número de identificación fiscal y cuando se trate extranjeros con residencia legal en España, se deberá aportar el número de la Tarjeta de Identidad de Extranjero. En el caso de extranjeros sin Tarjeta de Identidad de Extranjero, se deberá aportar documentación que acredite la residencia legal en España.

3. El plazo de presentación de solicitudes de calificación de alquiler protegido por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda permanecerá abierto de forma continuada.

Artículo 23. *Procedimiento de calificación.*

1. El procedimiento de calificación de alquiler protegido se inicia de oficio mediante la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. Una vez recibida la solicitud de calificación de alquiler protegido, el servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda, verificará el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones para la calificación de alquiler protegido o, en su caso, para su denegación. Para ello, se podrá practicar el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68.1 y 73.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos.

3. Una vez comprobado el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones exigibles, el órgano instructor formulará propuesta al director general con competencias en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

4. La resolución de calificación de alquiler protegido, en su caso, estará condicionada, al mantenimiento del cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto durante todo el periodo de duración para el que se conceda la misma e incluirá, además de los requisitos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los siguientes extremos:

a) El período máximo de duración de la misma, que en ningún caso podrá superar los 36 meses consecutivos, ni el 31 de diciembre de 2021.

b) La cuantía máxima total y mensual de la ayuda que puede solicitar su titular.

c) La advertencia a su titular de que la obtención de calificación de alquiler no supone el derecho a obtener las ayudas al alquiler, sino tan sólo a poder solicitarlas mientras ésta se mantenga vigente.

d) La obligación de su titular de solicitar la concesión y pago de la ayuda antes del día 10 del mes siguiente al que se notifique la resolución de concesión de la calificación de alquiler protegido, con indicación de que excepcionalmente esa primera solicitud de concesión y pago podrá incluir todas las mensualidades de renta pagadas comprendidas entre el mes siguiente al de la fecha de solicitud de concesión de la calificación de alquiler protegido y el de su notificación, ambos incluidos.

e) La obligación de su titular de solicitar mensualmente la concesión y pago de las ayudas antes del día 10 de cada mes, durante todo el periodo de duración de la calificación de alquiler protegido.

f) Indicación, en su caso, de que alguno de los miembros de la unidad de convivencia no se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y de que será imprescindible estarlo para poder obtener las ayudas.

g) Indicación, en su caso, de las ayudas mensuales que se descontarán de la nueva calificación para aquellos periodos en que dos calificaciones se pudieran haber solapado cuando se den los supuestos previstos en el artículo 20.6 y en la disposición transitoria primera.

5. La resolución de denegación de la calificación de alquiler protegido incluirá, en su caso, la motivación expresa de tal resolución, así como, en su caso, la no concesión por desistimiento o renuncia de su solicitante o imposibilidad material sobrevenida, puesta de manifiesto en la tramitación del expediente e impedirá la admisión a trámite de cualquier solicitud de ayudas al pago de alquiler reguladas en este Decreto.

6. Frente a la resolución del director general, que no agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el consejero con competencias en materia de vivienda, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación.

7. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se solicite por su titular la modificación de una calificación de alquiler protegido previamente concedida.

Artículo 24. *Requisitos y condiciones para obtener las ayudas mensuales.*

1. Para la obtención de las ayudas mensuales al pago del alquiler será necesario:

a) Que se mantenga vigente la calificación de alquiler protegido que habilita a su titular para solicitar la concesión y pago de las ayudas.

b) Solicitar la concesión y pago de la ayuda mensual antes del día 10 de cada mes, en los términos previstos en el artículo 25.

c) Que el solicitante haya hecho efectivo pago mensual de la renta pactada a la persona arrendadora, a través de los medios de pago exigidos en el presente Decreto.

2. Además, será necesario que todas las personas que conforman la unidad de convivencia, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 25. *Solicitudes de concesión y pago de las ayudas mensuales. Plazo y documentación necesaria.*

(Derogado).

Artículo 26. *Procedimiento de concesión y pago de las ayudas mensuales.*

(Derogado).

Artículo 27. *Causas y efectos del incumplimiento sobrevenido. Perdida de la calificación de alquiler protegido.*

1. Serán causas de incumplimiento de la condición resolutoria a la que se somete la calificación de alquiler protegido, y consiguiente pérdida de la misma, las siguientes:

a) La acumulación de tres o más mensualidades consecutivas, o de cinco o más alternas sin la presentación de la solicitud de concesión y pago de las ayudas o de los justificantes de pago bancario, en el plazo establecido, aunque se presenten con posterioridad.

b) La variación, de los requisitos y condiciones que dieron lugar a la obtención de la calificación de alquiler protegido, notificada voluntariamente por su titular dentro del plazo máximo de 15 días hábiles establecidos en los artículos 12.6 y 21.5, cuando dicha variación determine la denegación de su modificación.

c) La falta de respuesta o colaboración al correspondiente requerimiento de información, o su realización de forma incompleta o inexacta, en la fase de instrucción del procedimiento de modificación de la calificación de alquiler protegido.

d) La variación de los requisitos y condiciones que dieron lugar a la concesión de la calificación de alquiler protegido, sin que sea notificada voluntariamente por su titular dentro del plazo máximo de 15 días hábiles establecido en los artículos 12.6 y 21.5, cuando dicha variación determina la denegación de su modificación.

e) La falsedad u omisión de los datos declarados o aportados con la solicitud de calificación o de su modificación, que se detectase de oficio o a instancia de parte por la administración.

f) La obtención con posterioridad, de una calificación de alquiler protegido al amparo de este Decreto o del Decreto 4/2018, de 1 de febrero, por el que se aprueba la concesión de ayudas al pago del alquiler en Cantabria como consecuencia de la resolución de un recurso administrativo o contencioso administrativo que así lo disponga.

2. El órgano competente para declarar la pérdida de la calificación de alquiler protegido contemplada en este Decreto, será el director general con competencias en materia de vivienda.

3. El órgano instructor, una vez verificada cualquiera de las causas de pérdida de la calificación de alquiler protegido a que se refiere el apartado 1 de este artículo podrá elevar propuesta al director general con competencias en materia de vivienda para que resuelva lo procedente.

4. La pérdida de la calificación de alquiler protegido impedirá, a su titular, la posibilidad de solicitar y obtener las ayudas al alquiler protegido al amparo de la misma.

5. Además de lo establecido en el apartado 4, la pérdida de la calificación de alquiler protegido motivada por lo establecido en los párrafos a) y b) del apartado 1, impedirá la tramitación de una nueva calificación de alquiler protegido en el plazo de un año, contado desde el día siguiente al de su notificación. El período máximo de duración de la nueva calificación, en su caso, será la diferencia entre el período máximo de duración de ésta y el número de mensualidades en que se percibieron ayudas con cargo a la calificación perdida.

6. Además de lo establecido en el apartado 4, la pérdida de la calificación de alquiler protegido este motivada por lo establecido en los párrafos c), d) y e) del apartado 1 impedirá la tramitación de una nueva calificación de alquiler protegido en el plazo de tres años, contados desde el día siguiente al de su notificación.

7. La pérdida de la calificación de alquiler protegido motivada por lo establecido en los párrafos a) y b) del apartado 1, no conllevará la obligación del reintegro de las cantidades, en su caso, ya percibidas. Sin embargo, la pérdida de la calificación de alquiler protegido motivada por lo establecido en los párrafos c), d) y e) del apartado 1 conllevará la obligación, previo expediente instruido al efecto, del reintegro de las cantidades, en su caso, ya percibidas, en los términos establecidos en el artículo 28.

8. La pérdida de la calificación de alquiler protegido motivada por lo establecido en el párrafo f) del apartado 1, no conllevará la obligación del reintegro de las cantidades, en su caso, ya percibidas, pero en la nueva calificación se harán constar aquellas ayudas mensuales ya concedidas con cargo a la calificación perdida, que se descontarán de la nueva calificación para aquellos periodos en que ambas calificaciones se pudieran solapar.

9. Frente a la resolución del director general con competencias en materia de vivienda, que no agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el consejero con competencias en materia de vivienda en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación.

Artículo 28. *Causas y efectos del incumplimiento de las obligaciones. Revocación de la resolución de concesión y reintegro de las cantidades percibidas.*

1. Serán causas de revocación de las resoluciones de concesión y pago de las ayudas, las siguientes:

a) La pérdida de la calificación de alquiler protegido por las causas establecidas en el artículo 27.1 c), d) y e).

b) La falta de respuesta o colaboración al correspondiente requerimiento de información, o su realización de forma incompleta o inexacta, en la fase de instrucción del procedimiento de concesión y pago de la ayuda mensual, a instancia de la Administración.

c) La falsedad u omisión de los datos declarados o aportados con la solicitud de concesión y pago de la ayuda mensual, que se detectase de oficio o a instancia de parte por la Administración.

2. La revocación de las resoluciones de concesión y pago por los causas señaladas en el apartado 1 de este artículo conllevarán necesariamente, previo expediente instruido al efecto, la obligación de reintegrar las cantidades percibidas, desde el momento en el que dichas causas se hayan producido, siendo también exigibles los intereses de demora correspondientes, desde el momento del pago de la subvención, hasta la fecha en que se reintegren voluntariamente los fondos percibidos o se acuerde por la Administración la procedencia del reintegro, en los supuestos previstos en el artículo 38 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

3. El órgano instructor, una vez verificada cualquiera de las causas de revocación a que se refiere el apartado 1 elevará propuesta al consejero con competencias en materia de vivienda para que resuelva lo procedente, respecto a la revocación de la resolución o resoluciones de concesión y pago y, en su caso, al reintegro de las cantidades efectivamente percibidas por el beneficiario.

4. Frente a la resolución del consejero con competencias en materia de vivienda, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso–administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso–administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 29. *Compatibilidad de las ayudas al pago del alquiler de vivienda.*

La percepción de las subvenciones de ayudas al pago del alquiler, reguladas en este programa, será incompatible con la de cualquier otra ayuda concedida por esta u otra administración pública con la misma finalidad de subvencionar el pago del arrendamiento, excepto en los supuestos de beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad. No obstante, el importe total acumulado de las ayudas recibidas no podrá superar el coste total de las actuaciones y será obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional.

CAPÍTULO 2

Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

1. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

2. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; y por cuenta de las mismas, las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a aquéllas personas.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se considerarán personas especialmente vulnerables aquellas que ostenten dicha consideración por los servicios sociales de la Comunidad Autónoma de Cantabria o de las administraciones locales correspondientes.

3. No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Solución habitacional.

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria pondrá a disposición de la persona beneficiaria una vivienda del parque público de vivienda en alquiler, o que le haya sido cedida para su uso en alquiler, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser habitada en régimen de alquiler con una cuota adecuada a sus ingresos.

2. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser habitada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

4. Cuantía de la ayuda.

1. La cuantía de estas ayudas, dentro de los límites de este programa y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria, podrá alcanzar los siguientes importes:

a) Hasta el 100% de la renta o precio de ocupación del inmueble establecido, con un límite de 300 euros.

En supuestos debidamente justificados por el órgano concedente de la ayuda, podrá alcanzar hasta 500 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de ocupación, establecido.

b) Hasta 100 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos con el límite del 100% de los mismos.

2. La determinación de la cuantía deberá contar con el informe favorable de los servicios sociales de la Comunidad Autónoma de Cantabria o de la administración local correspondiente.

5. Plazo de la ayuda.

Las ayudas referidas en el punto anterior se concederán a los beneficiarios a lo largo del periodo establecido en la calificación habitacional, sin que en ningún caso pueda superar el 31 de diciembre de 2021, pudiendo acumularse, con efectos retroactivos, la cuantía necesaria para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a la solicitud de concesión de la calificación habitacional a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

6. Presentación de la solicitud y documentación necesaria.

1. La solicitud se formulará, en el modelo oficial que figura como anexo a este Decreto; debidamente sellada y firmada por la persona interesada o su representante legal, en su caso, a partir del día siguiente al de la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. La solicitud deberá ir acompañada, en todo caso, de la siguiente documentación:

a) Copia completa del contrato de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier régimen de habitabilidad temporal admitido en derecho en vigor, con inclusión expresa del medio, forma de pago a la persona arrendadora, así como la acreditación del pago de las tres últimas mensualidades, salvo que el contrato tuviera una vigencia de menor plazo, en cuyo caso se acreditará el pago desde el inicio del contrato.

b) Declaración responsable que acredite el importe de los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de la vivienda y, en su caso, el pago de los mismos.

c) Informe favorable de los servicios sociales de la Comunidad Autónoma de Cantabria o de la administración local correspondiente en el que conste la determinación de la cuantía de la ayuda.

d) Informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes donde conste la valoración de las circunstancias personales, económicas y sociales que aconsejen la concesión y pago de la ayuda.

e) Acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable.

f) Acreditación de la condición de entidad sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares, sin ánimo de lucro.

3. Dicho modelo de solicitud podrá obtenerse en la página web: http://www.viviendadecantabria.es, o en el portal Institucional del Gobierno de Cantabria, en su apartado «Atención a la Ciudadanía 012», «Ayudas y Subvenciones» http://www.cantabria.es/ web/atencion-a-la-ciudadania/ayudas-y-subvenciones.

4. No será preceptiva la presentación de aquellos documentos que ya se encuentren en poder de esta Administración, siempre que no hayan sido modificados, y que se haga constar la fecha, el órgano y la dependencia en la que fueron presentados, y siempre y cuando no hayan transcurrido más de cinco años desde la finalización del procedimiento.

5. La solicitud se podrá presentar en el Registro Electrónico Común https://rec.cantabria.es/rec/bienvenida.htm, en el Registro Delegado de la Dirección General competente en materia de vivienda (calle Alta, n.º 5, 39008, Santander) o en cualquier otro registro o en las demás formas a que hace referencia el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Debido a que, en aplicación del Real Decreto 463/2020 por el que se declara el Estado de Alarma y Decreto 18/2020, de 15 de marzo, por el que se establecen los servicios esenciales del Gobierno de Cantabria y se fijan las instrucciones para la prestación de los servicios por parte de los empleados públicos durante el Estado de Alarma declarado por el Gobierno de la Nación el 14 de marzo de 2020, se ha suspendido de forma temporal la atención en modo presencial a la ciudadanía estas solicitudes sólo se pueden presentar por vía telemática.

No obstante, en el caso de que no se dispongan de los medios necesarios para realizar una solicitud telemática y teniendo presente la temporalidad de la suspensión del servicio de atención presencial, desde la página Web se pueden descargar los modelos de solicitud presencial y cumplimentarlos para entregar, cuando la atención a la ciudadanía en modo presencial haya sido reestablecida.

6. Si en uso de este derecho el expediente es remitido por correo, deberá ser presentado en sobre abierto para que la solicitud sea fechada y sellada por el empleado de Correos y Telégrafos, S. A., antes de que éste proceda a su certificación.

7. La presentación de la solicitud implica el conocimiento y aceptación incondicionada de las condiciones y requisitos para la concesión de la ayuda.

7. Excepción cumplimiento de determinados requisitos.

Podrán ser personas beneficiarias de las ayudas, dadas las circunstancias de especial necesidad a las que se destina la ayuda, las personas que se encuentren en las siguientes circunstancias:

a) Tener deudas en período ejecutivo de cualquier ingreso de derecho público de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

b) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

8. Financiación de la actuación.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 29.3 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria y al participar de la naturaleza de una disposición de carácter general, en el expediente administrativo de gasto que se tramite una vez publicado el mismo, deberá constar la referencia a la partida presupuestaria a la que se imputen la ayuda que se vaya concediendo.

2. Las ayudas a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables reguladas en el presente Decreto que se concedan por la Comunidad Autónoma de Cantabria se financiarán con cargo a las aplicaciones presupuestarias de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2020.

3. Las subvenciones de las anualidades sucesivas a las que se extiendan la vigencia y efectos de las ayudas a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, se imputarán a las aplicaciones presupuestarias que a tal efecto se habiliten en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. Las ayudas a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, previstas en este Decreto, se financiaran por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con recursos procedentes del «PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021», o de aquellos que, en su caso, los modifiquen, prorroguen o sustituyan, hasta el porcentaje en ellos establecido, cuando dichas actuaciones y sus beneficiarios cumplan los requisitos y condiciones establecidas para ello por su propia normativa reguladora.

5. Igualmente se podrán financiar y cofinanciar, con cuantos otros recursos directos o indirectos estén afectados al cumplimiento de las políticas que, en materia de vivienda, le son propias a la Comunidad Autónoma de Cantabria.

6. En todo caso, la resolución de concesión está condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente para ello.

9. Requisitos y condiciones para la obtención de la calificación habitacional.

1. Las solicitudes de calificación habitacional se deberán presentar por el titular del contrato de arrendamiento, de cesión de uso o del negocio jurídico que permita un régimen de habitabilidad temporal, a partir del día siguiente al de la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria, en el modelo oficial que se apruebe.

2. La Comunidad Autónoma de Cantabria procederá a la calificación habitacional de estas ayudas de forma inmediata a las personas beneficiarias o por cuenta de estas a las administraciones, empresas o entidades referidas en el punto 2 de este artículo, con la sola acreditación de la condición de víctima de violencia de género, del desahucio o lanzamiento, inminente o ya realizado, de la vivienda habitual, de la condición de persona sin hogar o de la condición de persona especialmente vulnerable.

A tal efecto se adjuntará un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiendan y valoren las circunstancias personales, económicas y sociales que aconsejen la concesión y pago de la ayuda.

3. Una vez recibida la solicitud de calificación habitacional y comprobado el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones exigibles, el servicio correspondiente formulará propuesta para la calificación habitacional o, en su caso, para su denegación a la persona titular de la Dirección General con competencia en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

Se podrá practicar el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68.1 y 73.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos o del informe de los servicios sociales.

4. La resolución de calificación habitacional, en su caso, estará condicionada, al mantenimiento del cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto durante todo el periodo de duración para el que se conceda la misma e incluirá, además de los requisitos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los siguientes extremos:

a) El período máximo de duración de la misma, que en ningún caso podrá superar el 31 de diciembre de 2021.

b) La cuantía máxima total y mensual de la ayuda que puede solicitar su titular.

c) La cuantía para atender al pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a la solicitud de concesión de calificación habitacional a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

d) La advertencia a su titular de que la obtención de calificación habitacional no supone el derecho a obtener las ayudas, sino tan sólo a poder solicitarlas mientras ésta se mantenga vigente.

e) La obligación de su titular de solicitar la concesión y pago de la ayuda antes del día 10 del mes siguiente al que se notifique la resolución de calificación habitacional y durante todo el periodo de duración de la calificación, con indicación de que excepcionalmente esa primera solicitud de concesión y pago se incluirá el pago del alquiler o precio de la ocupación y, en su caso, los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a la solicitud de concesión de la resolución de calificación habitacional a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente.

5. La resolución de denegación de la calificación habitacional incluirá, en su caso, la motivación expresa de tal resolución, así como, en su caso, la no concesión por desistimiento o renuncia de su solicitante o imposibilidad material sobrevenida, puesta de manifiesto en la tramitación del expediente.

6. Frente a la resolución de la persona titular de la Dirección General con competencia en materia de vivienda, que no agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación.

7. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se solicite por su titular la modificación de una calificación habitacional previamente concedida.

8. Cuando el titular de la calificación cambie su domicilio a otro ubicado en la Comunidad Autónoma, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, de cesión de uso, o de cualquier régimen de habitabilidad temporal admitido en derecho, quedará obligado a comunicar dicho cambio a la Dirección General competente en materia de vivienda en el plazo máximo de quince días hábiles desde la firma del nuevo contrato o negocio jurídico y solicitar la modificación de la resolución de calificación. La nueva calificación podrá suponer la reducción de la cuantía máxima de la ayuda que podrá solicitar el titular de la misma, pero en ningún caso podrá suponer su incremento, una ampliación del plazo máximo por el que se hubiera concedido la primera calificación.

9. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, los solicitantes de la calificación habitacional estarán obligados a comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días hábiles contados desde que se produzca, cualquier modificación de las condiciones, incluso durante la tramitación de la solicitud, que pudiera motivar la denegación de tal concesión o que pudiera determinar, como condición resolutoria, la pérdida de la calificación habitacional. La no comunicación de estas modificaciones, detectada con posterioridad, será causa suficiente para el inicio de un expediente de declaración de incumplimiento de la condición resolutoria y consiguiente pérdida de la calificación habitacional concedida y de la revocación de las posibles ayudas que pudieran haberse concedido al amparo de la misma, así como, en su caso, al reintegro de las cantidades que pudieran haberse percibido indebidamente.

10. Pago de las ayudas mensuales. Plazo y documentación necesaria.

1. Las solicitudes de concesión y pago mensual de las ayudas deberán presentarse, antes del día 10 de cada mes, en los términos establecidos en el artículo 3 punto 6 de este Decreto, en el modelo oficial correspondiente, en el que constará una declaración responsable del solicitante.

2. La solicitud se acompañará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Justificante del pago de la renta del alquiler, del alojamiento o dotación residencial susceptible de ser habitada del mes anterior, mediante imposición o transferencia, a través de una entidad bancaria, realizado a favor de la persona propietaria de la vivienda. El justificante será original y si es fotocopia o se presenta de forma telemática a través del portal institucional del Gobierno de Cantabria, en su apartado «Atención a la Ciudadanía

012», «Ayudas y Subvenciones» (www.cantabria.es), deberá ir sellado por la entidad financiera. En cualquier caso, en dicho justificante figurará necesariamente:

I. Como concepto de pago, el de la renta del alquiler de la vivienda o abono del alojamiento o dotación residencial que figure en el contrato.

II. El mes al que se refiere el pago o abono.

III. La persona que realiza el pago y la persona que lo recibe, que necesariamente coincidirán con los titulares del contrato suscrito.

La Administración podrá eximir de la justificación de presentación del justificante, si mediante medios telemáticos pudiera obtener dicha confirmación de las administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, de economía colaborativa o similares sin ánimo de lucro.

b) Declaración responsable que acredite el pago de los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de la vivienda.

3. La primera solicitud de concesión y pago deberá realizarse antes del día 10 del mes siguiente al que se notifique la resolución de la calificación habitacional y excepcionalmente podrá incluir el pago del alquiler o los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de los seis meses anteriores a la solicitud de concesión de calificación habitacional a los que la persona beneficiaria, en su caso, no hubiera podido hacer frente. Asimismo, podrá incluir todas las mensualidades de renta o precio pagadas comprendidas entre el mes siguiente al de la fecha de solicitud de concesión de la calificación habitacional y el de su notificación, ambos incluidos.

4. Igualmente, cuando se produzca la modificación a que se refiere el artículo 4, punto 9 apartados 8 y 9 primera solicitud de concesión y pago con posterioridad a la nueva calificación habitacional podrá comprender todas las mensualidades de renta de alquiler o abono del alojamiento o dotación residencial y, en su caso, de los gastos pagados, entre la comunicación de modificación y la notificación de la modificación de la calificación habitacional.

11. Causas y efectos del incumplimiento de las condiciones y requisitos.

Los efectos del incumplimiento sobrevenido de los requisitos y condiciones para su obtención, serán los mismos que los establecidos para el programa de ayudas al pago del alquiler regulado en el Decreto 4/2019, de 7 de febrero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021.

12. Compatibilidad de la ayuda.

La ayuda de este programa es incompatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniere percibiendo la persona beneficiaria.

Se suprime el programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y se sustituye por el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, por el art. 3 y 4 del Decreto 28/2020, de 2 de mayo. Ref. BOCT-c-2020-90172

Artículo 30. *Objeto del Programa y actividad subvencionable.*

(Suprimido).

Artículo 31. *Beneficiarios.*

(Suprimido).

Artículo 32. *Cuantía y duración de las ayudas.*

(Suprimido).

Artículo 33. *Requisitos y condiciones para la obtención de la calificación de alquiler protegido.*

(Suprimido).

Artículo 34. *Lugar y plazo de presentación de solicitudes, documentación, procedimientos de calificación y de concesión y pago de las ayudas mensuales y efectos del incumplimiento sobrevenido.*

(Suprimido).

Artículo 35. *Órganos de gestión.*

(Suprimido).

Artículo 36. *Compatibilidad de las ayudas.*

(Suprimido).

CAPÍTULO 3

Programa de ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento

Artículo 37. *Objeto del programa y actividad subvencionable.*

1. El programa de ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento tiene por objeto incentivar la movilización de viviendas vacías de titularidad privada, para su incorporación al mercado del arrendamiento de vivienda.

2. La actividad objeto de subvención es la contratación de la correspondiente póliza de aseguramiento, así como, en su caso, la de las obras de acondicionamiento, por parte de sus propietarios, de viviendas desocupadas para su puesta en alquiler como domicilio habitual y permanente de quien vaya a residir en ellas.

Artículo 38. *Beneficiarios de las ayudas.*

1. Podrán ser beneficiarios de ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento, las personas físicas propietarias de una vivienda, que así lo soliciten y cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este Decreto para su concesión y pago.

2. Cuando exista más de un propietario de la vivienda a arrendar, las condiciones y requisitos, para la calificación y posterior concesión y pago de las ayudas, serán exigibles para todos y cada uno de ellos.

Artículo 39. *Cuantía y duración de las ayudas.*

La cuantía de las ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento será del 100 % del importe del contrato de aseguramiento que reúna todos y cada uno de los requisitos establecidos en este programa, con el límite máximo de 250 euros por vivienda al año, a percibir de forma periódica, durante un plazo máximo de 5 años, así como, una subvención única del 40% del importe invertido, en su caso, en la contratación de los trabajos necesarios para la adecuación interior de la vivienda, con un máximo de 1.000 euros por vivienda.

Artículo 40. *Concurrencia de procedimientos.*

1. El procedimiento de otorgamiento de las ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento será el de concesión directa, conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como en el artículo 22.3.c) de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, en relación con su artículo 29.

2. Para la concesión de las ayudas de este programa será necesaria la instrucción y resolución de dos procedimientos:

a) Procedimiento para la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, que será un requisito indispensable para poder acceder a las ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento.

b) Procedimiento para la concesión y pago de las ayudas a aquellos solicitantes que, habiendo obtenido la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, cumplan el resto de requisitos y condiciones reguladas en este Decreto para su obtención.

Artículo 41. *Requisitos y condiciones para la obtención de la calificación.*

1. A los efectos de este programa, se podrá obtener la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, cuando la vivienda arrendada, el contenido del contrato de arrendamiento; los miembros de la unidad de convivencia a los que éste afecta; así como el contrato de aseguramiento y en su caso las obras de adecuación de la vivienda, cumplan los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto para ser merecedores de protección.

2. Para obtener la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento será necesario por parte del solicitante, así como, en su caso, por los demás copropietarios:

a) Poseer la nacionalidad española, o en el caso de los extranjeros, tener residencia legal en España.

b) Ser el titular, en calidad de arrendador, de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda que haya permanecido desocupada, al menos en los seis meses anteriores a dicho arrendamiento.

En el caso de varios copropietarios bastará con que sólo el solicitante figure como arrendador de la vivienda desocupada.

c) No tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendatario, ni ser socios o partícipes en ninguna persona jurídica con él, ni con ninguno de los miembros de la unidad de convivencia que vayan a residir en la vivienda.

3. Asimismo, será necesario que la vivienda arrendada reúna todas y cada una de las siguientes características:

a) Estar en condiciones de uso y habitabilidad, sin limitación que impida su arrendamiento, pudiendo estar amueblada o sin amueblar.

b) Contar con cédula de habitabilidad o cuando se trate de viviendas protegidas con cédula de calificación definitiva y en cualquier caso con el certificado de eficiencia energética.

c) Haber permanecido desocupada, al menos en los 6 meses anteriores a la fecha del contrato de arrendamiento.

A estos efectos, se entenderá por vivienda desocupada aquella que, en los seis meses anteriores a su arrendamiento, haya tenido unos consumos en los suministros de agua y electricidad inferiores a los siguientes:

i) Consumo de Agua: 6 metros cúbicos por vivienda y mes.

ii) Consumo de Electricidad: 71 kilovatios hora por vivienda y mes.

d) Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente del arrendatario.

e) Que no esté calificada como vivienda protegida de alquiler.

4. También será necesario que el contrato de arrendamiento suscrito por el solicitante reúna los siguientes requisitos:

a) Estar formalizado por escrito y tratarse de un arrendamiento de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos a la cual estará sujeto.

b) Contener mención expresa a la referencia catastral de la vivienda.

c) Tener liquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

5. Será necesario que se haya suscrito un contrato de aseguramiento de defensa jurídica con cobertura de impago de rentas en el que el tomador del mismo sea el arrendador y el riesgo asegurado sea el contrato de arrendamiento sobre la vivienda a que se refiere el

apartado 4 de este artículo, debiéndose mantener en vigor y al corriente de pago durante la totalidad del contrato de arrendamiento. La póliza estará suscrita con una compañía de seguros con autorización por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones del Ministerio de Economía y Empresa, y garantizará, al menos, los siguientes riesgos:

a) Cobertura del Impago del Alquiler de la vivienda de al menos 12 meses, con una franquicia máxima equivalente al importe del alquiler de dos mensualidades y sin período de carencia.

b) Garantía de los daños por actos de vandalismo causados por el inquilino o los miembros de su unidad de convivencia, al continente y/o contenido que figure en el inventario incluido en el contrato de arrendamiento de la vivienda asegurada.

c) Defensa jurídica.

d) Impago de recibos de suministros.

e) Gastos de Cerrajería.

f) Cualquiera otra cobertura opcional que pacten el asegurador y el asegurado.

6. Sólo se podrán incluir en el seguro los anejos a la vivienda, si están vinculados a la misma y se alquilan conjuntamente con ella.

7. Asimismo, será necesario, en su caso, que las obras se refieran a trabajos de adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas. A estos efectos se considerará subvencionable la adquisición de mobiliario fijo de cocina, excluido cualquier tipo de electrodoméstico. Además, será necesario que la actuación se haya realizado, como máximo, en los seis meses anteriores al arrendamiento de la misma. A estos efectos sólo serán válidas para su justificación, aquellas facturas emitidas dentro de dicho período.

Artículo 42. *Solicitudes de calificación. Plazo y documentación necesaria.*

1. La calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento se tendrá que solicitar por el propietario titular del contrato de arrendamiento, a partir del día siguiente al de la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria, en el modelo oficial que se apruebe, en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 del artículo 38, cuando sobre la vivienda vacía existan varios copropietarios, será obligatorio que se autorice a una sola persona para realizar ante la administración, en nombre de todos, cuantos trámites y gestiones sean precisos al objeto de solicitar y obtener la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, así como para el cumplimiento de las obligaciones formales que, como titular de la misma, le corresponden a cada copropietario.

3. La solicitud se acompañará, dentro del mes siguiente a la firma del contrato de arrendamiento de la vivienda vacía movilizada, acompañada, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Un ejemplar del contrato de arrendamiento que reúna los requisitos del artículo 41, con mención expresa de la referencia catastral y previa liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

b) Recibos del suministro de agua, luz y gas de la vivienda arrendada correspondiente a los seis meses anteriores a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento de la misma.

En el supuesto de que los suministros de la vivienda hubieran permanecidos dados de baja durante ese período, se podrá aportar certificado de tal situación de las compañías suministradoras.

c) Facturas, es su caso, de los trabajos de acondicionamiento realizados dentro de los seis meses anteriores al arrendamiento.

d) Declaración responsable del solicitante, formulada en el modelo oficial correspondiente relativa a que la vivienda ha permanecido, al menos, los seis meses anteriores al arrendamiento, sin habitar por nadie y a que su destino es el domicilio habitual y permanente de su inquilino.

e) Contrato de aseguramiento suscrito con la correspondiente compañía aseguradora, con los requisitos establecidos en el artículo 41.

d) Cuando el solicitante o alguno de los miembros de la unidad de convivencia mayor de edad, posea la nacionalidad española se deberá aportar el número de identificación fiscal y

cuando se trate extranjeros con residencia legal en España, se deberá aportar el número de la Tarjeta de Identidad de Extranjero. En el caso de extranjeros sin Tarjeta de Identidad de Extranjero, se deberá aportar documentación que acredite la residencia legal en España.

Artículo 43. *Procedimiento de calificación.*

1. El procedimiento de calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento se inicia de oficio mediante la publicación de presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. Una vez recibida la solicitud de calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, el servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda, verificará el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones para la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento o, en su caso, para su denegación. Para ello, se podrá practicar el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68.1 y 73.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos.

3. Una vez comprobado el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones exigibles, el órgano instructor formulará propuesta al director general con competencias en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

4. La resolución de calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, en su caso, estará condicionada, al mantenimiento del cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto durante todo el periodo de duración para el que se conceda la misma e incluirá, además de los requisitos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los siguientes extremos:

a) El período máximo de duración de la misma, que en ningún caso podrá superar los 5 años consecutivos.

b) La cuantía máxima total y anual de la ayuda que puede solicitar su titular.

c) La advertencia a su titular de que la obtención de calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento no supone el derecho a obtener las ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento, sino tan sólo a poder solicitarlas mientras ésta se mantenga vigente.

d) La obligación de su titular de solicitar la concesión y pago de las ayudas antes del día 10 del mes siguiente al que se notifique la resolución de concesión de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento.

e) La obligación de su titular de solicitar la concesión y pago de las ayudas periódicas cada año, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se produzca la renovación de la póliza de aseguramiento de la vivienda, inicialmente suscrita, durante todo el periodo de duración de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento.

f) Indicación, en su caso, de no hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y de que será imprescindible estarlo para poder obtener las ayudas.

5. La resolución de denegación de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento incluirá, en su caso, la motivación expresa de tal resolución, así como, en su caso, la no concesión por desistimiento o renuncia de su solicitante o imposibilidad material sobrevenida, puesta de manifiesto en la tramitación del expediente e impedirá la admisión a trámite de cualquier solicitud de ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento reguladas en este Decreto.

6. Frente a la resolución del director general, que no agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el consejero con competencias en materia de vivienda, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación.

7. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se solicite por su titular la modificación de una calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento previamente concedida.

Artículo 44. *Obtención y efectos de la calificación.*

1. La concesión de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento supondrá el reconocimiento del cumplimiento de una serie de requisitos y condiciones que habilitan a su titular, mientras ésta se mantenga vigente, para solicitar las ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento contempladas en este Decreto.

2. La calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento tendrá una duración máxima de 5 años o, en su caso, la duración establecida en el contrato de arrendamiento, incluidas sus prorrogas legales, si este plazo fuera inferior.

3. Cuando se produzca cualquier modificación de las condiciones de la calificación, incluso durante la tramitación de su solicitud y especialmente cuando pudiera motivar la denegación de tal concesión o pudiera determinar la pérdida de la misma, el titular de la calificación, quedará obligado a comunicar dicho cambio a la Dirección General con competencias en materia de vivienda, en el plazo máximo de quince días hábiles, contados desde que esta se produzca el hecho determinante de la modificación y solicitar su modificación.

4. En estos casos se dictará la resolución que, a la vista de la nueva situación, proceda.

5. Si ya existiese calificación en vigor, se procederá a dictar una nueva resolución de calificación, siempre que se cumplan los requisitos, límites y condiciones establecidos en este Decreto.

La nueva calificación podrá suponer la reducción de la cuantía máxima de las ayudas que podrá solicitar el titular de la misma, pero en ningún caso podrá suponer su incremento. Tampoco podrá suponer una ampliación del plazo máximo que se hubiera concedido en calificación sustituida.

6. La no comunicación de estas modificaciones, detectada con posterioridad, será causa suficiente para el inicio de un expediente de caducidad de la calificación de alquiler protegido concedida y de la revocación de las posibles ayudas que pudieran haberse concedido al amparo de la misma, así como, en su caso, al reintegro de las cantidades que pudieran haberse percibido indebidamente.

Artículo 45. *Requisitos y condiciones para la obtención de las ayudas.*

1. Para la obtención de las ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento será necesario:

a) Que se mantenga vigente la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento que habilita a su titular para solicitar la concesión y pago de las ayudas.

b) Solicitar la concesión y pago de las ayudas dentro del plazo máximo establecido al efecto en el artículo 46.

c) Que el solicitante haya hecho efectivo el pago de la póliza de aseguramiento de la vivienda y en su caso de las facturas relativas a las obras de adecuación de la vivienda. En ningún caso se admitirá el pago en metálico, como medio de pago.

2. Además, será necesario que el solicitante, se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 46. *Solicitudes de concesión y pago de las ayudas. Plazo y documentación necesaria.*

1. Las ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento, se tendrán que solicitar por el propietario, titular del contrato de arrendamiento, en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, en el modelo oficial que se apruebe, a partir del día siguiente al de la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria, en los plazos máximos y con la documentación que se establece en este artículo.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 del artículo 38, cuando sobre la vivienda vacía existan varios copropietarios, será obligatorio que se autorice a una sola persona para realizar, en nombre de todos, cuantos trámites y gestiones sean precisos, ante la administración, al objeto de solicitar y obtener la calificación y la concesión y pago de las

ayudas, así como para el cumplimiento de las obligaciones formales que, como beneficiarios, le corresponden a cada copropietario.

3. La solicitud de concesión y pago de la primera anualidad del contrato de aseguramiento, así como, en su caso, de la ayuda única para la adecuación de la vivienda, se presentará antes del día 10 del mes siguiente al que se notifique la resolución de concesión de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento acompañada de la siguiente documentación:

a) En el supuesto de haber realizado obras de adecuación, justificante de pago material de las facturas relativas a las obras de adecuación, mediante transferencia bancaria o ingreso bancario.

b) Justificante de pago material de la póliza de aseguramiento, mediante transferencia bancaria o ingreso bancario.

4. La solicitud de concesión y pago de las ayudas periódicas para las anualidades posteriores se presentará cada año, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se produzca la renovación de la póliza de aseguramiento de la vivienda, inicialmente suscrita, durante todo el periodo de duración de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, en los términos previstos, acompañada de la siguiente documentación:

a) Justificante de pago material de la póliza de aseguramiento, mediante transferencia bancaria o ingreso bancario.

b) Una declaración responsable del solicitante relativa al mantenimiento de las circunstancias que dieron lugar a la concesión de la calificación de vivienda vacía para su arrendamiento y respecto a que el solicitante, se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 47. *Procedimiento de concesión y pago de las ayudas.*

1. Una vez recibida la solicitud de concesión y pago a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento, el servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda, verificará e informará del cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones para su obtención y el órgano instructor elevará propuesta de concesión y pago o de denegación de la subvención correspondiente a la anualidad justificada, o en su caso, de no concesión, por desistimiento, renuncia al derecho o imposibilidad material sobrevenida. El consejero con competencias en materia de vivienda resolverá lo procedente.

2. Serán causas de denegación del pago el incumplimiento de alguno de los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 45.

3. La notificación por parte del beneficiario, cuando se produzca la modificación a que se refiere el artículo 44.5 suspenderá el pago de las ayudas hasta que se resuelva lo que proceda respecto a la nueva calificación vivienda movilizada para su arrendamiento. En ningún caso esta modificación podrá suponer el incremento de las ayudas a conceder.

4. Frente a la resolución del consejero, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso–administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso–administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 48. *Causas y efectos del incumplimiento sobrevenido. Pérdida de la calificación.*

1. Serán causas de incumplimiento de la condición resolutoria a la que se somete la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, y consiguiente pérdida de la misma, las siguientes:

a) La acumulación de dos o más anualidades consecutivas, o alternas sin la presentación de la solicitud de concesión y pago de las ayudas o de los justificantes de pago bancario, en el plazo establecido, aunque se presenten con posterioridad.

b) La variación, de los requisitos y condiciones que dieron lugar a la obtención de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, notificada voluntariamente por su titular dentro del plazo máximo de 15 días hábiles establecidos en los artículos 12.6 y 44.3, cuando dicha variación determine la denegación de su modificación.

c) La variación de los requisitos y condiciones que dieron lugar a la concesión de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento, sin que sea notificada voluntariamente por su titular dentro del plazo máximo de 15 días hábiles establecido en los artículos 12.6 y 44.3, cuando dicha variación determina la denegación de su modificación.

d) La falta de respuesta o colaboración al correspondiente requerimiento de información, o su realización de forma incompleta o inexacta, en la fase de instrucción del procedimiento de modificación de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento.

e) La falsedad u omisión de los datos declarados o aportados con la solicitud de calificación o de su modificación, que se detectase de oficio o a instancia de parte por la administración.

2. El órgano competente para declarar la pérdida de la calificación de vivienda vacía movilizada contemplado en este Decreto, será el director general con competencias en materia de vivienda.

3. El órgano instructor, una vez verificada cualquiera de las causas de pérdida de la calificación de vivienda vacía movilizada a que se refieren el apartado 1 de este artículo podrá elevar propuesta al director general con competencias en materia de vivienda para que resuelva lo procedente.

4. La pérdida de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento motivada por lo establecido en los párrafos a) y b) del apartado 1, no conllevará la obligación del reintegro de las cantidades, en su caso, ya percibidas.

5. La pérdida de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento motivada por lo establecido en los párrafos c), d) y e) del apartado 1 conllevará la obligación, previo expediente instruido al efecto, del reintegro de las cantidades, en su caso, ya percibidas, en los términos establecidos en el artículo 49.

6. Frente a la resolución del director general con competencias en materia de vivienda, que no agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el consejero con competencias en materia de vivienda en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación.

Artículo 49. *Causas y efectos del incumplimiento de las obligaciones. Revocación de la resolución de concesión y reintegro de las cantidades percibidas.*

1. Serán causas de revocación de las resoluciones de concesión y pago de las ayudas a la movilización de vivienda vacía para su arrendamiento las siguientes:

a) Las causas de pérdida de la calificación de vivienda vacía movilizada para su arrendamiento a que se refiere el artículo 48.1.c), d) y e).

b) La falta de respuesta o colaboración al correspondiente requerimiento de información, o su realización de forma incompleta o inexacta, en la fase de instrucción del procedimiento de concesión y pago de la ayuda anual, a instancia de la Administración.

c) La falsedad u omisión de los datos declarados o aportados con la solicitud de concesión y pago de la ayuda anual, que se detectase de oficio o a instancia de parte por la Administración.

2. La revocación de las resoluciones de concesión y pago por los causas señaladas en el apartado 1 de este artículo conllevarán necesariamente, previo expediente instruido al efecto, la obligación de reintegrar las cantidades percibidas, desde el momento en el que dichas causas se hayan producido, con la exigencia de los intereses de demora correspondientes, desde el momento del pago de la subvención, hasta la fecha en que se reintegren voluntariamente los fondos percibidos o se acuerde por la Administración la procedencia del reintegro, en los supuestos previstos en el artículo 38 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

3. El órgano instructor, una vez verificada cualquiera de las causas de revocación a que se refiere el apartado 1, elevará propuesta al consejero con competencias en materia de vivienda para que resuelva lo procedente, respecto a la revocación de la resolución de

concesión y, en su caso, al reintegro de las cantidades efectivamente percibidas por el beneficiario.

4. Frente a la resolución del consejero con competencias en materia de vivienda, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 50. *Compatibilidad de las ayudas al arrendamiento de viviendas vacías.*

La percepción de las subvenciones al arrendamiento de viviendas vacías, reguladas en este programa, serán compatibles con la de cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto procedentes de esta u otras administraciones o instituciones, siempre que el importe total acumulado de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones. No obstante, será obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional.

TÍTULO III

Programa de ayudas para la fijación de la población joven en el ámbito rural

CAPÍTULO 1

Programa de ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes

Artículo 51. *Objeto del Programa y actividad subvencionable.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda, en régimen de propiedad, a los jóvenes de los municipios rurales o de pequeño tamaño, tal y como viene definidos en el artículo 2 f) de este Decreto, con la intención de fijar en ellos la población y ayudar a evitar su paulatino despoblamiento.

2. La actividad objeto de subvención es la adquisición de una vivienda en propiedad para su destino como vivienda habitual y permanente.

Artículo 52. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes, las personas físicas menores de treinta y cinco años que así lo soliciten y cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este Decreto para su concesión y pago.

Artículo 53. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía de las ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes será del 20 % del precio de adquisición de la vivienda, excluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición con un máximo de 10.800 euros por vivienda.

2. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda que pudiera recibir cada beneficiario que adquiere una parte de la misma se determinará aplicando, al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100% de la vivienda, el porcentaje de cuota adquirida.

Artículo 54. *Requisitos y condiciones para obtener las ayudas.*

1. Para obtener la concesión de las ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes será necesario que concurran, a fecha de presentación de la solicitud, los siguientes requisitos:

a) Que el beneficiario sea mayor de edad, tenga menos de treinta y cinco años y tenga su domicilio fiscal en Cantabria, en el momento de solicitar la ayuda.

b) Tener suscrito un contrato de arras para la adquisición de la vivienda y en el caso de viviendas protegidas, además, la correspondiente autorización de venta.

c) Disponer de una fuente de ingresos mínimos acreditables que supere los 6.000 euros anuales, en los términos previstos en el artículo 2 c) del presente Decreto. Para la determinación de la fuente de ingresos mínimos acreditables de la persona a que se refiere el presente programa, se tendrán en cuenta los de todos los miembros de la unidad familiar, tal y como se define en la ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que vayan a vivir en la vivienda. Para ello, se partirá de una declaración responsable sobre su existencia, en el momento de la solicitud, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11 de este Decreto, respecto de los efectos en caso de detectarse la falsedad u omisión de los datos declarados.

d) Disponer de unos ingresos anuales máximos que, unidos a los del resto de miembros de la unidad familiar, tal y como se define en la ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sean iguales o inferiores a tres veces el IPREM referido a catorce pagas. Para la determinación de los ingresos anuales máximos se tendrán en cuenta los de todos los miembros de la unidad familiar mayores de edad, que vayan a vivir en la vivienda, calculados como se establece en el artículo 12. Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

e) No ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. También se exceptuarán de este requisito quienes siéndolo acrediten la no disponibilidad de la misma por separación o divorcio, uso o disfrute en régimen de condominio, por tratarse de un inmueble que no pueda ser destinado, según la normativa urbanística que resulte de aplicación, a un uso de vivienda o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

2. Además de lo previsto en el apartado 1, será condición indispensable que tanto el solicitante como el resto de los miembros de la unidad familiar, procedan, una vez entregada la vivienda por la entidad vendedora:

a) A ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora.

b) A fijar en la vivienda su residencia habitual y permanente, así como su domicilio fiscal, por un plazo mínimo de cinco años, desde la fecha de su entrega por la entidad vendedora.

A estos efectos, se considerará como fecha de la entrega por la entidad vendedora, aquella en la que la compraventa se eleve a escritura pública.

El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda, reinvirtiendo el total del importe obtenido con la enajenación, en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecue a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario. A tal efecto será imprescindible que en la escritura de compraventa de la nueva vivienda figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta del precio final para la adquisición de la misma.

3. Asimismo, será necesario que la vivienda a adquirir reúna los siguientes requisitos:

a) Que se trate de una vivienda ya construida o en construcción, localizada en un municipio de pequeño tamaño, tal y como viene definido en el artículo 2 f) de este Decreto,

incluido el supuesto de adquisición de viviendas edificadas o en edificación sobre un derecho de superficie cuya titularidad recaiga en un tercero.

b) Que esté iniciada en el momento de la solicitud de las ayudas, lo cual, en el caso de viviendas en construcción, se acreditará mediante el correspondiente certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente. No será necesario aportarlo cuando haya constancia del mismo en la Dirección General con competencias en materia de vivienda.

4. Respecto al contrato de compraventa será igualmente necesario:

a) Que el precio de adquisición de la vivienda sea igual o inferior a 100.000 euros, excluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición. Cuando el contrato tenga por objeto la compraventa conjunta de vivienda y garaje, trastero o de cualquier otro elemento distinto a la vivienda, deberá reflejarse en el mismo de forma desglosada no pudiendo superar en su conjunto el precio de los 100.000 euros.

b) Que la compraventa se eleve a escritura pública y se inscriba en el registro de la propiedad correspondiente. En dicha escritura de compraventa figurará necesariamente la ayuda concedida y la fecha de la concesión de la ayuda, que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de la finca. Esta nota registral podrá ser cancelada a instancia de cualquier titular de un derecho sobre la finca transcurridos 5 años desde su fecha, o mediante el documento que acredite la previa devolución de las ayudas percibidas.

c) Que, en el caso de viviendas en construcción, una vez concedida la subvención, su titular presente en el plazo máximo de 3 meses, ante la Dirección General con competencias en materia de vivienda, el contrato privado de compraventa o la escritura de la propiedad que acrediten la adquisición de la vivienda en fase de construcción. En ambos casos será necesario que figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda.

d) El beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar, en el caso de viviendas en construcción que el abono de la ayuda sea realizado directamente a dicha entidad como parte de dicho pago, en la modalidad de entrega a cuenta, en cuyo caso tal extremo figurará como en la escritura de compraventa.

Artículo 55. *Solicitudes de concesión. Plazo y documentación necesaria.*

1. Las ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes, se tendrán que solicitar por el comprador titular del contrato de compraventa, en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, en el modelo oficial que se apruebe, a partir del día siguiente al de la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. La solicitud de las ayudas se acompañará del contrato de arras y de:

a) Cuando el solicitante o alguno de los miembros de la unidad de convivencia mayor de edad, posea la nacionalidad española se deberá aportar el número de identificación fiscal y cuando se trate extranjeros con residencia legal en España, se deberá aportar el número de la Tarjeta de Identidad de Extranjero. En el caso de extranjeros sin Tarjeta de Identidad de Extranjero, se deberá aportar documentación que acredite la residencia legal en España.

b) Declaración responsable del solicitante, formulada en el modelo oficial correspondiente, relativa a que dispone de unos ingresos mínimos acreditables, en el momento de la solicitud, que superan los 6.000 euros anuales y de que sus ingresos anuales unidos a los del resto de miembros de la unidad familiar, en los términos del artículo 54.1c) son iguales o inferiores a tres veces el IPREM referido a catorce pagas.

c) Declaración responsable del solicitante, de que, en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora, procederá a ocupar la vivienda y a fijar en ella su residencia habitual y permanente y su domicilio fiscal, por un plazo mínimo de cinco años, desde la fecha su se entrega por la entidad vendedora.

d) En caso de que el solicitante o alguno de los miembros de la unidad familiar sean propietarios o usufructuarios de alguna vivienda en España, pero no dispongan de la misma por alguna de las causas señaladas en el artículo 54.1.d) de este Decreto, acreditación documental de dicha causa.

e) Declaración responsable de aquellos miembros de la unidad familiar, mayores de edad, que vayan a vivir en la vivienda y no estén obligados a presentar la declaración del

IRPF, formulada en el modelo oficial correspondiente, sobre los ingresos anuales correspondientes al último período impositivo con plazo de presentación vencido.

f) Anexo de autorización para la consulta y obtención, tratamiento y cesión de los datos de todos los miembros de la unidad familiar mayores de edad no incapacitados.

Artículo 56. *Procedimiento de concesión de las ayudas.*

1. El procedimiento de concesión de las ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes se inicia de oficio mediante la publicación de presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. Una vez recibida la solicitud de concesión de las ayudas, el servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda, verificará el cumplimiento de los requisitos y condiciones para su concesión o su denegación. Para ello, se podrá practicar el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68.1 y 73.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos.

3. Una vez comprobado el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones exigibles, el órgano instructor formulará propuesta al consejero con competencias en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

4. La resolución de concesión de las ayudas solicitadas, en su caso, estará condicionada, al cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto e incluirá, además de los requisitos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los siguientes extremos:

a) La cuantía de la ayuda concedida.

b) En el caso de viviendas en construcción, la obligación de su titular de presentar en el plazo máximo de 3 meses el contrato privado de compraventa o la escritura de la propiedad que acrediten la adquisición de la vivienda en fase de construcción. En ambos casos será necesario que figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda.

c) La obligación de su titular de justificar el empleo de las ayudas en el período máximo de justificación de la misma, en los términos previstos en el artículo 57 y que en ningún caso podrá superar los 3 meses, contados desde la inscripción de la escritura de compraventa de la vivienda en el registro de la propiedad a nombre del beneficiario, así como los efectos de no hacerlo.

d) La obligación de que en la escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida para la adquisición de la vivienda y, en su caso, el acuerdo por el que el abono de la ayuda se realizará directamente a la entidad vendedora como parte del pago del precio final para la adquisición de la vivienda, con anotación de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a nombre del solicitante.

5. La resolución de denegación de las ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes incluirá, en su caso, la motivación expresa de tal resolución, así como, en su caso, de la no concesión por desistimiento o renuncia de su solicitante o imposibilidad material sobrevenida, puesta de manifiesto en la tramitación del expediente.

6. Frente a la resolución del consejero, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso–administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso–administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 57. *Justificación y solicitud de abono de la subvención.*

1. En el plazo máximo de 3 años desde la concesión de la subvención y en todo caso dentro de los 3 meses siguientes a la inscripción de la escritura de compraventa, en el

registro de la propiedad correspondiente, el beneficiario de la ayuda deberá presentar en la Dirección General con competencias en vivienda, la solicitud de abono de la ayuda acompañada de la siguiente documentación para justificar el destino de la subvención concedida:

a) Escritura de compraventa y, en su caso, de formalización del préstamo, con anotación de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a nombre del solicitante, en la que figurará necesariamente la ayuda concedida. Asimismo, figurará, en su caso, el acuerdo por el cual el abono de la ayuda se habrá de realizar directamente a la entidad vendedora como parte del pago del precio final para la adquisición de la vivienda.

b) Alta del domicilio fiscal del solicitante en la vivienda objeto de la adquisición.

c) Certificado de convivencia en la vivienda adquirida en el que figuren los titulares del contrato de compraventa y el resto de los miembros de la unidad de convivencia.

d) Alta en los suministros de agua, electricidad y gas a nombre del comprador de la vivienda.

2. Cuando por causas que no sean imputables al comprador, se produjera un retraso en la entrega de la vivienda en construcción y no se pudiera escriturar e inscribir la misma en el registro de la propiedad correspondiente, se podrá prorrogar el plazo de tres años establecido en el apartado 1, por dos años más, hasta un máximo total de cinco años.

3. La eventual minoración en del precio final de la vivienda, cuando se trate de viviendas en construcción, supondrá la reducción proporcional de las ayudas concedidas, pero su aumento, en ningún caso podrá suponer su incremento. A estos efectos se considerará como precio final de la vivienda, el que figure en la escritura de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad.

Artículo 58. *Causas y efectos del incumplimiento de las obligaciones. Revocación de la resolución de concesión reintegro de las cantidades percibidas.*

1. Serán causas de revocación de las resoluciones de concesión de las ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes, las siguientes:

a) El incumplimiento, en el caso de viviendas en construcción, de la obligación establecida en el artículo 54.4 c) de presentar el contrato privado de compraventa o la escritura de la propiedad que acrediten la adquisición de la vivienda en fase de construcción, en el plazo máximo de 3 meses desde la concesión de la ayuda o el incumplimiento de que figure en ello la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda.

b) La falta de elevación a escritura pública del contrato de compraventa haciendo constar la ayuda concedida para la adquisición de la vivienda o la falta de inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

c) La resolución del contrato de compraventa o cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda en los plazos señalados en el artículo 57.

d) La modificación, en su caso, del precio final de adquisición de la vivienda, cuando este supere los 100.000 euros, excluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición.

e) La falta de justificación del destino de la subvención concedida en los términos y plazos señalados en el artículo 57.

f) La falta de respuesta o colaboración al correspondiente requerimiento de información, o su realización de forma incompleta o inexacta, en la fase de instrucción de los procedimientos de concesión o de justificación del destino y pago de las ayudas percibidas, a instancia de la Administración.

g) La falsedad u omisión de los datos declarados o aportados en la fase de instrucción de los procedimientos de concesión o de justificación del destino y pago de las ayudas, detectada de oficio o a instancia de parte por la Administración.

2. El órgano instructor, una vez verificada cualquiera de las causas de revocación a que se refiere el apartado 1 podrá elevar propuesta al consejero con competencias en materia de vivienda para que resuelva lo procedente respecto a la revocación de la resolución de concesión y, en su caso, al reintegro de las cantidades efectivamente percibidas por el beneficiario.

3. Frente a la resolución del consejero con competencias en materia de vivienda, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso–administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso–administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 59. *Compatibilidad de las ayudas.*

La percepción de las ayudas a la compra de vivienda para los jóvenes, reguladas en este programa, será compatible con la de cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto procedentes de esta u otras administraciones o instituciones, siempre que el importe total acumulado de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones. No obstante, será obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional.

TÍTULO IV

Programas de fomento de la promoción de viviendas

CAPÍTULO 1

Fomento del parque de vivienda en alquiler

Artículo 60. *Objeto del programa y actividad subvencionable.*

1. El objeto de este programa es fomentar el incremento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de titularidad pública o privada.
2. La actividad subvencionable será la promoción de viviendas de nueva construcción, así como la rehabilitación de viviendas o edificios, que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, para su uso como residencia habitual y permanente de sus ocupantes, durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
3. También serán subvencionables con cargo a las ayudas de este programa, las viviendas o promociones de viviendas, con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, siempre y cuando se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, para su uso como residencia habitual y permanente de sus ocupantes, durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
4. Asimismo, podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que, de forma individualizada o en bloque, sean adquiridas por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y las entidades del tercer sector sin ánimo de lucro, con objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso.

Artículo 61. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de fomento del parque de vivienda en alquiler, en su caso, las personas físicas mayores de edad, las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles autonómicas y las participadas mayoritariamente por otras Administraciones Públicas, las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. Para ser beneficiario de estas ayudas será necesaria la suscripción de un Acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Cantabria y el ente local en donde se vaya a desarrollar la promoción o rehabilitación.

No será necesario este Acuerdo, cuando la financiación de este programa sea para la adquisición de viviendas referida en el apartado 4 del artículo 60, salvo que la entidad local correspondiente colabore en la financiación de la adquisición, en cuyo caso seguirá siendo exigible.

Artículo 62. *Cuantía de las ayudas.*

1. Los promotores de este tipo de viviendas podrán obtener una subvención consistente en una ayuda directa, proporcional a la superficie de cada vivienda, hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50% del coste subvencionable de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda. En el caso de la rehabilitación la ayuda por vivienda se calculará en función del número final de viviendas resultante de la rehabilitación proyectada.

2. Cuando las viviendas se promuevan en conjuntos históricos que cuenten con Plan Especial de Protección aprobado definitivamente o cuando la promoción se emplace en un municipio perteneciente a un área pequeña con una tasa de paro superior a la media de la Comunidad Autónoma de Cantabria en dos puntos porcentuales, según los últimos resultados de áreas pequeñas, difundidos por el ICANE (Instituto Cántabro de Estadística) a través de la Encuesta de Población Activa en el momento de la solicitud de las ayudas, la subvención calculada conforme a las reglas señaladas en el apartado anterior será complementada hasta un máximo 500 € por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

3. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, 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, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo. 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.

4. Los adquirentes de viviendas, para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto, siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

Artículo 63. *Requisitos de las promociones o adquisiciones.*

1. Las promociones de viviendas de nueva construcción y las promociones de viviendas, con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, deberán obtener la calificación definitiva de Viviendas Protegidas de Cantabria en arrendamiento por un plazo de, al menos, 25 años.

En el caso de promociones de viviendas, con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, no serán de aplicación las normas de diseño y calidad de las viviendas protegidas aprobadas por Orden OBR/4/2007, de 17 de abril en la parte de las mismas ya ejecutadas, debiéndose ajustar a dicha orden en las que resten por ejecutar, en la medida de lo técnicamente posible.

Además de los requisitos exigibles por la normativa de viviendas protegidas, será necesario que la promoción cuente antes de la correspondiente calificación provisional con la correspondiente licencia municipal de las obras, o, en ausencia de ésta, certificado municipal comprensivo de los siguientes extremos:

i) En el caso de promoción de viviendas de nueva construcción, certificado de aptitud del suelo y de su cualidad de solar emitido por el Ayuntamiento.

ii) En el caso de edificio a rehabilitar, certificación de que el mismo no se encuentra en situación de fuera de ordenación o que encontrándose en dicha situación, puede dejar de estarlo si desarrolla las obras necesarias para ello, con indicación de las mismas.

iii) En el caso de promociones de viviendas con obras en curso paralizadas, certificado municipal de que la misma cuenta con licencia o está en condiciones de volver a obtenerla y de que la parte de las obras ya ejecutadas no se encuentran en situación de fuera de ordenación o que encontrándose en dicha situación puedan dejar de estarlo si desarrolla las obras necesarias para ello, con indicación de las mismas.

2. La rehabilitación deberá comprender edificios completos, para su destino integro al arrendamiento de viviendas por un plazo de, al menos, 25 años deberán obtener la calificación definitiva de Viviendas Protegidas de Cantabria en arrendamiento por un plazo de, al menos, 25 años. Además de lo anterior:

a) El edificio en el que se lleve a cabo la rehabilitación no podrá encontrarse en situación de fuera de ordenación, salvo que tal situación desaparezca tras la realización de la correspondiente rehabilitación.

b) No serán de aplicación las normas de diseño y calidad de las viviendas protegidas aprobadas por Orden OBR/4/2007, de 17 de abril.

c) Cuando en la planta baja del edificio a rehabilitar ya existiesen locales destinados a otros usos distintos del residencial y no se prevea su cambio de uso, el edificio resultante de la rehabilitación tendrá que destinar toda la superficie sobre rasante, excluida la planta baja, al uso residencial.

d) Será financiable la rehabilitación o reforma de edificios completos que conlleven el cambio de un uso previo, distinto del residencial, al uso residencial, siempre que la actuación se realice sobre la totalidad del edifico y que el mismo se destine íntegramente al arrendamiento.

3. El destino por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento o a la cesión en uso de cualquier edificio financiado con cargo a este programa deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad y afectará a las viviendas y sus anejos. No obstante, quedará excluida de esta obligación la parte del edificio formada por los locales destinados a un uso comercial siempre que estén situados en planta baja.

Durante el período de los 25 años, los titulares de edificios de vivienda solo podrán transmitir los mismos de forma completa. No obstante, podrán ceder sus elementos privativos de forma separada a las administraciones públicas; los organismos públicos; las empresas públicas; las sociedades mercantiles autonómicas y a las participadas, exclusiva o mayoritariamente por otras Administraciones públicas; las fundaciones; las Organizaciones no Gubernamentales y asociaciones declaradas de utilidad pública; y aquéllas asociaciones a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. En cualquier caso, cualquier transmisión estará sujeta a previa autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda de Vivienda y Arquitectura que, en su caso, la condicionará al efectivo cumplimiento, por parte del adquirente o cesionario, de las condiciones impuestas en la concesión de las ayudas.

Se podrá levantar la carga registral a que se refiere este artículo, antes del plazo establecido, si transcurridos 10 años desde la calificación definitiva y así se solicita por su propietario, ante la Dirección General competente en materia de vivienda de Vivienda y Arquitectura, previa devolución de todas las ayudas, bonificaciones y exenciones obtenidas, incrementadas con el interés legal del dinero.

4. Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación de obras que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B.

5. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa de vivienda protegida de Cantabria, para financiarse con cargo a este programa las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en los siguientes plazos máximos:

a) 30 meses desde la fecha de calificación provisional, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

b) Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación los plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

c) En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

d) Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

6. La adquisición de viviendas habrá de ser formalizada en el plazo máximo de seis meses desde el reconocimiento de la ayuda y de tres meses desde el pago condicionado de la misma.

Artículo 64. *Requisitos de los inquilinos y del precio del alquiler.*

1. Las viviendas resultantes sólo podrán ser alquiladas a unidades de convivencia cuyos ingresos totales, en el momento de la firma del contrato de arrendamiento y sus eventuales prorrogas, no superen 3 veces el IPREM de catorce pagas, incluyendo los ingresos de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia.

2. El precio del alquiler de las viviendas figurará en la calificación provisional, será proporcional a la superficie útil de la vivienda sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales, por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía, por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda.

3. Este precio podrá actualizarse anualmente, en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC). La primera actualización se podrá realizar a partir del primer año contado desde la fecha de obtención de la Calificación definitiva.

4. El incumplimiento de estos requisitos llevará aparejada la revocación de las ayudas concedidas y el reintegro de las mismas con los intereses correspondientes.

5. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas públicas y sociales destinadas al alquiler adquiridas con ayudas de este programa habrá de ser limitado a 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes. La actualización anual de este precio máximo será determinada por la Consejería con competencias en materia de vivienda con la periodicidad que considere y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.

6. Las viviendas públicas y sociales cuya adquisición ha sido financiada con cargo a las ayudas de este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyen la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%. La actualización de esta limitación de ingresos será determinada por la Consejería con competencias en materia de vivienda con la periodicidad que consideren y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.

Artículo 65. *Concurrencia de procedimientos.*

1. El procedimiento de otorgamiento de las ayudas de fomento del parque de vivienda en alquiler será el de concesión directa, conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la

Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como en el artículo 22.3.c) de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, en relación con su artículo 29.

2. Para la concesión de las ayudas de este programa será necesaria la instrucción y resolución de dos procedimientos:

a) Procedimiento para la calificación de la promoción o rehabilitación de viviendas protegidas en arrendamiento, con el objeto de verificar que la promoción se ajusta a los requisitos técnicos y jurídicos que deben reunir los edificios y viviendas.

b) Procedimiento para la concesión y pago de las ayudas de fomento del parque de vivienda en alquiler, a aquellos solicitantes que, habiendo obtenido la calificación de viviendas protegidas en arrendamiento o viviendas rehabilitadas en arrendamiento cumplan el resto de requisitos y condiciones reguladas en este Decreto para su obtención.

Artículo 66. *Procedimiento para la calificación de la promoción.*

1. El promotor interesado en llevar a cabo una promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, para alquiler financiada con cargo a las ayudas de este programa, deberá presentar una solicitud de calificación de viviendas protegidas en arrendamiento, en los términos establecidos en la normativa de vivienda protegida de Cantabria, acompañada de la documentación por ella exigible, a partir del día siguiente al de la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. Cuando se trate edificios a rehabilitar para alquiler financiada con cargo a las ayudas de este programa, deberá presentar una solicitud de calificación de rehabilitación de viviendas protegidas en arrendamiento.

3. Sin perjuicio del resto de documentación exigible por la normativa de vivienda protegida será obligatoria la presentación de la siguiente documentación:

a) Escritura pública o documento administrativo acreditativo de la propiedad, o la cesión gratuita, o la concesión administrativa, o el derecho de superficie sobre, el suelo, o el edificio a rehabilitar o la promoción a reanudar.

b) Memoria-Programa que defina la actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

c) Documento técnico con un desarrollo y definición a nivel de, al menos, proyecto básico.

d) Presupuesto estimado de toda la promoción. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo. 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.

e) Fianza o Aval bancario por el importe del 2% del presupuesto estimado de toda la promoción, en garantía de la seriedad de la solicitud. Si firmado el acuerdo de comisión bilateral las obras no llegasen a buen término, dentro de los plazos previstos, por causa imputable al promotor, la Administración, previo expediente instruido al efecto se incautará definitivamente del aval o fianza depositado. Dicho requisito no será exigible para las sociedades mercantiles autonómicas de Cantabria que actúen como promotores de viviendas protegidas.

4. Comprobado el cumplimiento de los requisitos y condiciones para la calificación provisional de viviendas protegidas en arrendamiento, la Dirección General competente en materia de vivienda notificará la suspensión del procedimiento de calificación provisional por un plazo máximo de seis meses, en orden a proponer al Ministerio de Fomento la celebración de la correspondiente comisión bilateral que instrumente las subvenciones destinadas a la financiación de las actuaciones. En el seno del procedimiento deberá constar la conformidad del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación para participar, en su caso, en el acuerdo de comisión bilateral.

5. A estos efectos, se considerarán prioritarias las actuaciones en las que el Gobierno, las entidades locales, las sociedades mercantiles autonómicas o las empresas públicas o dependientes de otras administraciones sean los promotores de la actuación, o aquellas en las que los ayuntamientos comprometan una cofinanciación complementaria. Se entenderá

que forma parte de dicha cofinanciación, además de la concesión de subvenciones complementarias a las establecidas en este programa, la bonificación de las licencias y permisos municipales o la puesta a disposición del suelo o el derecho de superficie con carácter gratuito. De tal extremo quedará constancia en el convenio o acuerdo de la comisión bilateral con el Ministerio de Fomento.

6. Adoptado, en su caso, acuerdo de denegación de la financiación estatal en el seno de la comisión bilateral o transcurrido el plazo de seis meses de la suspensión, sin que se haya firmado el correspondiente convenio de financiación, el servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda requerirá, al solicitante para que, en el plazo de 10 días, decida si desea que se continúe con la tramitación del expediente de calificación de vivienda protegida en arrendamiento sin las ayudas previstas en este programa o por el contrario desiste de la tramitación del mismo. Si transcurrido dicho plazo, el solicitante no manifiesta expresamente su intención de que se continúe con la tramitación, se dictará resolución declarando el desistimiento.

7. Adoptado, en su caso, acuerdo de financiación en el seno de la comisión bilateral, producida la firma del correspondiente convenio de financiación y comprobado el cumplimiento del resto de requisitos, el órgano instructor formulará propuesta al director general con competencias en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

8. La resolución de denegación de la calificación provisional incluirá, en su caso, la motivación expresa de tal resolución, así como, en su caso, la no concesión por desistimiento o renuncia de su solicitante o imposibilidad material sobrevenida, puesta de manifiesto en la tramitación del expediente e impedirá la admisión a trámite de cualquier solicitud de ayudas reguladas en este Decreto.

9. Frente a la resolución del director general, que no agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el consejero con competencias en materia de vivienda, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación.

10. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se solicite por su titular la modificación de una calificación previamente concedida.

Artículo 67. *Lugar, plazo y procedimiento para la concesión de las ayudas.*

1. El procedimiento de concesión de las ayudas al fomento del parque de viviendas en alquiler se inicia de oficio mediante la publicación del presente Decreto en Boletín Oficial de Cantabria y se concederán, previos los trámites oportunos, por el procedimiento de concesión directa a los promotores de las viviendas de alquiler, que hayan obtenido la calificación provisional de viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años, así lo soliciten en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, en el modelo oficial que se apruebe, cuenten con un Acuerdo de financiación en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Cantabria y el ente local en donde se vaya a desarrollar la promoción o rehabilitación, salvo en el caso de que este Acuerdo no sea necesario, de conformidad con el apartado 2 del artículo 61, y cumplan con el resto de los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto.

2. Las solicitudes de concesión de las ayudas se podrán presentar, junto con sus anexos y el resto de documentación exigible, dentro del plazo máximo establecido en este artículo, una vez suscrito el Acuerdo de financiación en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Cantabria y la entidad local donde se vaya a desarrollar la promoción o rehabilitación, salvo en el caso en que este Acuerdo no sea necesario, de conformidad con el apartado 2 del artículo 61.

3. El plazo máximo para solicitar la concesión de las ayudas será de un mes contado desde la fecha de notificación de la calificación provisional de viviendas protegidas en arrendamiento a 25 años.

4. Una vez recibida la solicitud de concesión, el Servicio competente de la Dirección General de vivienda y arquitectura verificará el cumplimiento de los requisitos y condiciones para la concesión o denegación de la ayuda. Para ello, podrá recabar en cualquier momento la documentación que considere necesaria para acreditar el exacto cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos en el presente Decreto, en especial, si resultara alguna

discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por el promotor, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos. En caso de ser necesario, se practicará el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68 o 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. Una vez comprobado, por el Servicio competente, el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones, exigidos para la concesión de las ayudas, el director general con competencias en materia de vivienda, previo informe del Servicio, elevará propuesta al consejero con competencias en materia de vivienda que resolverá lo que proceda.

6. La resolución de concesión, incluirá, además de los requisitos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los siguientes extremos:

a) El Precio máximo del alquiler de las viviendas para las que se obtiene la subvención.

b) La cuantía máxima total de la ayuda a cuyo abono tiene derecho su titular.

c) Las obligaciones y condiciones del beneficiario.

d) La indicación de los efectos del incumplimiento sobrevenido total o parcial de las obligaciones y condiciones exigibles al beneficiario.

e) El plazo para la justificación y pago de las ayudas.

7. La resolución de denegación de las ayudas incluirá, en su caso, la motivación expresa de las condiciones y requisitos que incumple el solicitante de las ayudas.

8. Contra la resolución que se dicte por el consejero competente en materia de vivienda, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 68. *Justificación y pago de las ayudas.*

1. La justificación por el beneficiario del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos y el pago de las ayudas de fomento del parque de viviendas en alquiler se dividirá en dos fases, ya que sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta y del cumplimiento del resto de los requisitos y condiciones, no se podrá abonar al beneficiario el 20% de la subvención hasta que un mínimo del 20% las viviendas resultantes de la promoción estén ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral de la nota marginal establecida en el artículo 63.

2. La primera fase se presentará en el plazo de 2 meses desde la notificación de la calificación definitiva y alcanzará el primer 80% del importe total de las mismas. Para la justificación y abono del primer 80% del importe total de la subvención, salvo en los casos de concesión y pago anticipado, el beneficiario presentará la correspondiente instancia, acompañada de la siguiente documentación:

a) Escritura de declaración de obra nueva terminada inscrita en el Registro de la Propiedad con la carga registral a que se refiere el artículo 63.

b) Calificación Definitiva una vez realizada la toma de razón en el Registro de la Propiedad.

Este plazo de 2 meses podrá ser prorrogado si así se solicita antes de su vencimiento, por un plazo adicional de otros 2 meses, hasta un máximo total de 4 meses, cuando sea necesario para obtener la documentación reflejada en las letras a) y b).

3. La segunda fase, que podrá ser simultánea a la primera, salvo en los casos de pago anticipado, alcanzará el 20% restante del importe total de la subvención. Para la justificación de este 20%, el beneficiario presentará la correspondiente instancia, acompañada de los contratos firmados de un mínimo del 20% de las viviendas correspondientes a la promoción subvencionada, en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.

No será necesario aportar los contratos de arrendamiento cuando ya se hubiesen presentando en la dirección general con competencias en materia de vivienda para su

correspondiente visado. En tal caso, tan solo será necesario presentar la correspondiente instancia haciendo constar dicha circunstancia.

4. El plazo máximo para la justificación de este 20%, no podrá exceder del que se haya establecido en el Acuerdo de financiación en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ayuntamiento, ni de los 12 meses desde la obtención de la calificación definitiva.

Artículo 69. *Anticipo de las ayudas.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, una vez concedidas las ayudas a que se refiere el artículo 62, el promotor podrá solicitar el abono anticipado de hasta el 80% de la cuantía concedida. Para ello será necesario:

a) Que las obras cuenten con licencia municipal y hayan dado comienzo.

b) Exista crédito adecuado y suficiente en los presupuestos del ejercicio en el que se presente la solicitud de pago anticipado.

c) Que la programación de la ejecución presupuestaria de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria lo permita.

d) Que las cantidades anticipadas estén avaladas o garantizadas por cualquier medio admisible en Derecho que asegure su devolución, con renuncia a los beneficios de excusión, que cubra el importe del principal y de los intereses que correspondan, para el caso de incumplimiento de las condiciones o la actividad para la que fueron concedidas de acuerdo con lo previsto en el régimen jurídico aplicable a la subvención, en los términos previstos en la legislación de finanzas y presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Dicho requisito no será exigible para las sociedades mercantiles autonómicas de Cantabria que actúen como promotores de viviendas protegidas.

2. Para solicitar el pago anticipado de las ayudas el solicitante presentará en el plazo máximo de 2 meses desde la firma del acuerdo de financiación, la calificación provisional o de la concesión de la correspondiente licencia municipal, si ésta fuera posterior, la correspondiente instancia acompañada de la siguiente documentación:

a) Certificación del Registro de la propiedad de titularidad y cargas del suelo, o, en su caso, del derecho de superficie, o del edificio a rehabilitar.

b) Licencia municipal de obras. En caso de no aportarse por el solicitante, se solicitará de oficio al ayuntamiento donde se encuentren ubicadas las obras, sin necesidad de requerimiento previo al interesado.

c) Certificado de inicio de obra.

d) Documento válido en el que se materialice la obligación de avalar o garantizar a que se refiere el apartado 1.d) de este artículo.

3. Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20 % de la misma hasta que las viviendas resultantes: estuvieren finalizadas, un mínimo del 20 % estén ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento y se haya producido la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 63.

4. Cuando el importe de las ayudas concedidas, calculada con base en la calificación provisional fuese superior a la que resultase de acuerdo a los datos de la calificación definitiva, se reajustará el importe de la subvención, dictándose resolución de revocación por el importe del exceso concedido, deduciéndose del 20% de la cantidad restante por abonar.

5. En el supuesto de adquisición de vivienda para incrementar el parque público y social de vivienda destinado al alquiler o cesión en uso la ayuda se podrá conceder mediante adjudicación directa y se pagará al beneficiario con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, estando el pago expresamente condicionado a la efectiva formalización de la compraventa.

Artículo 70. *Reducción y revocación de la subvención y criterios de graduación de los posibles incumplimientos.*

1. De acuerdo con el artículo 38 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, procederá la revocación parcial y, en su caso, el reintegro parcial de la

subvención, cuando el importe de la actividad subvencionada efectivamente realizada sea inferior al declarado en la solicitud.

2. El importe de la revocación y, en su caso, del reintegro de la subvención, será proporcional a la actuación no realizada, salvo que ésta sea igual o superior al 50 por ciento del importe declarado en la solicitud, en cuyo caso se procederá a la revocación total de la ayuda concedida y al reintegro de las cantidades percibidas.

Artículo 71. *Compatibilidad de las ayudas.*

1. La percepción de las subvenciones de fomento del parque de vivienda en alquiler, reguladas en este programa, será compatible con la de cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto procedentes de esta u otras administraciones o instituciones, siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones. No obstante, será obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional.

2. Las subvenciones de este programa serán incompatibles con las ayudas de los programas establecidos en este Decreto para la promoción, la rehabilitación o la regeneración y renovación urbana y rural.

CAPÍTULO 2

Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 72. *Objeto del programa y actividad subvencionable.*

1. El objeto de este programa es el fomento de la promoción y construcción de edificios de viviendas para personas mayores de 65 años y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.

2. La actividad subvencionable será la promoción y construcción de viviendas de nueva construcción, así como la rehabilitación de edificios que se vayan a destinar al arrendamiento o a ceder en uso para tal fin, de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 40 años.

Artículo 73. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público privadas y sociedades mercantiles autonómicas y las participadas, exclusiva o mayoritariamente por otras Administraciones Públicas, las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. Para ser beneficiario de estas ayudas será necesaria la suscripción de un Acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ayuntamiento en donde se vaya a desarrollar la promoción o rehabilitación.

Artículo 74. *Cuantía de la Ayudas.*

1. Los promotores de este tipo de viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación.

2. Cuando las viviendas se promuevan en conjuntos históricos que cuenten con Plan Especial de Protección aprobado definitivamente o cuando la promoción se emplace en un municipio perteneciente a un área pequeña con una tasa de paro superior a la media de la Comunidad Autónoma de Cantabria en dos puntos porcentuales, según los últimos resultados de áreas pequeñas, difundidos por el ICANE (Instituto Cántabro de Estadística) a través de la Encuesta de Población Activa en el momento de la solicitud de las ayudas, la subvención calculada conforme a las reglas señaladas en el apartado anterior será complementada hasta un máximo 500 € por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación.

3. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, 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, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no admitirá la inclusión del coste del suelo.

Artículo 75. *Requisitos de las promociones.*

1. Las promociones de viviendas de nueva construcción deberán obtener la calificación de Viviendas Protegidas de Cantabria en arrendamiento por un plazo de, al menos, 40 años. El destino por un plazo de al menos 40 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

2. La rehabilitación deberá comprender edificios completos, para su destino integro al arrendamiento de viviendas por un plazo de, al menos, 40 años. El destino por un plazo de al menos 40 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Además de lo anterior:

a) El edificio en el que se lleve a cabo la rehabilitación no podrá encontrarse en situación de fuera de ordenación, salvo que tal situación desaparezca tras la realización de la correspondiente rehabilitación.

b) No serán de aplicación las normas de diseño y calidad de las viviendas protegidas aprobadas por Orden OBR/4/2007, de 17 de abril.

c) Cuando en la planta baja del edificio a rehabilitar ya existiesen locales destinados a otros usos distintos del residencial y no se prevea su cambio de uso, el edificio resultante de la rehabilitación tendrá que destinar toda la superficie sobre rasante, excluida la planta baja, al uso residencial.

d) Será financiable la rehabilitación o reforma de edificios completos que conlleven el cambio de un uso previo, distinto del residencial, al uso residencial, siempre que la actuación se realice sobre la totalidad del edifico y que el mismo se destine íntegramente al arrendamiento.

3. El destino por un plazo de al menos 40 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad y afectará a las viviendas y sus anejos. No obstante, quedará excluida de esta obligación la parte del edificio formada por los locales destinados a un uso comercial siempre que estén situados en planta baja.

Durante el período de los 40 años, los titulares de edificios de vivienda solo podrán transmitir los mismos de forma completa. No obstante, podrán ceder sus elementos privativos de forma separada a las administraciones públicas; los organismos públicos; las empresas públicas; las sociedades mercantiles participadas, exclusiva o mayoritariamente por las Administraciones públicas; las fundaciones; las Organizaciones no Gubernamentales y asociaciones declaradas de utilidad pública; y aquéllas asociaciones a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Loca. En cualquier caso, cualquier transmisión estará sujeta a previa autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda de Vivienda y Arquitectura que, en su caso, la condicionará al efectivo cumplimiento, por parte del adquirente o cesionario, de las condiciones impuestas en la concesión de las ayudas.

4. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible 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.

5. El diseño de los espacios, incluso en la rehabilitación de edificios, ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.

6. Las viviendas de las promociones de nueva construcción y las procedentes de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B.

7. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa de vivienda protegida de Cantabria, para financiarse con cargo a este programa las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en los siguientes plazos máximos:

a) 30 meses desde la fecha de calificación provisional, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

b) Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación los plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

c) En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

d) Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 76. *Requisitos de los inquilinos, del precio del alquiler y otros servicios.*

1. Las viviendas resultantes sólo podrán ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de sesenta y cinco años o a personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM.

2. No podrán disponer, en el momento de habitar la vivienda, de vivienda propia o en usufructo y su patrimonio, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a 200.000 euros. A estos efectos, no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

3. No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

a) Cuando el titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

4. El precio del alquiler de las viviendas, que en caso de las viviendas de nueva construcción figurará en la calificación provisional, será proporcional a la superficie útil de la vivienda e igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de uso vivienda.

5. Dicho precio umbral habrá de figurar en la resolución de calificación definitiva, en la de concesión de la ayuda y podrá ser actualizado por Orden ministerial del Ministerio de Fomento.

6. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada por Orden ministerial que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

7. El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado por Orden ministerial que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión de uso

8. El incumplimiento de estos requisitos llevará aparejada la revocación de las ayudas concedidas y el reintegro de las mismas con los intereses correspondientes.

Artículo 77. *Procedimientos.*

1. El procedimiento de otorgamiento de las ayudas de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad será el de concesión directa, conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como en el artículo 22.3.c) de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, en relación con su artículo 29.

2. Para la concesión de las ayudas de este programa será necesaria la instrucción y resolución de dos procedimientos:

a) Procedimiento para la calificación de la promoción o rehabilitación de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, con el objeto de verificar que la promoción se ajusta a los requisitos técnicos y jurídicos que deben reunir los edificios y viviendas.

b) Procedimiento para la concesión y pago de las ayudas de fomento del parque de vivienda para personas mayores y personas con discapacidad, a aquellos solicitantes que, habiendo obtenido la calificación de viviendas protegidas en arrendamiento o viviendas rehabilitadas en arrendamiento cumplan el resto de requisitos y condiciones reguladas en este Decreto para su obtención.

3. El lugar, plazos, documentación necesaria, el procedimiento establecido para la calificación de la promoción de viviendas protegidas para personas mayores y personas con discapacidad en arrendamiento a 40 años, así como para la concesión, pago y justificación de las ayudas financiadas con cargo a este programa, incluso cuando se trate de su pago por adelantado, serán los mismos que los establecidos para el programa de ayudas de fomento del parque de vivienda en alquiler regulado en los artículos 66 y siguientes de este Decreto.

Artículo 78. *Reducción y revocación de la subvención y criterios de graduación de los posibles incumplimientos.*

1. De acuerdo con el artículo 38 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, procederá la revocación parcial y, en su caso, el reintegro parcial de la subvención, cuando el importe de la actividad subvencionada efectivamente realizada sea inferior al declarado en la solicitud.

2. El importe de la revocación y, en su caso, del reintegro de la subvención, será proporcional a la actuación no realizada, salvo que ésta sea igual o superior al 50 por ciento del importe declarado en la solicitud, en cuyo caso se procederá a la revocación total de la ayuda concedida y al reintegro de las cantidades percibidas.

Artículo 79. *Compatibilidad de las ayudas.*

1. La percepción de las subvenciones de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, reguladas en este programa, será compatible con la de cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto procedentes de esta u otras administraciones o instituciones, siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones. No obstante, será obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional.

2. Las subvenciones de este programa serán incompatibles con las ayudas de los programas establecidos en este Decreto para la promoción, la rehabilitación o la regeneración y renovación urbana y rural.

TÍTULO V

Programas de fomento de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana y rural

CAPÍTULO 1

Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas

Artículo 80. *Objeto del programa y actividad subvencionable.*

1. Este programa tiene por objeto fomentar la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas y edificios de viviendas, existentes.

2. La actividad subvencionable será la realización de determinadas obras de rehabilitación en viviendas y edificios de viviendas, así como la redacción de los proyectos, informes técnicos, incluido el Informe de evaluación del edificio, certificados necesarios y los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares.

Artículo 81. *Tipos de actuaciones concretas subvencionables.*

1. Podrán ser objeto del programa de ayudas para el fomento de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas, las actuaciones concretas, que se indican en este artículo, en viviendas unifamiliares y en edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, cuyo coste mínimo total supere los 3.000 euros IVA excluido.

2. A efectos de este programa hay que distinguir entre viviendas unifamiliares y edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva. No se podrán acoger de forma aislada a las ayudas de este programa, las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva, sin perjuicio de que las actuaciones subvencionables de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad del edificio, puedan incluir las que se realicen en el interior de las viviendas.

3. Se considerarán actuaciones concretas subvencionables de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas unifamiliares, aquellas que se dirijan a:

a) La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética; el aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la elaboración de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fi n de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

e) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m3, o en las que, sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

4. En las viviendas, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b) o c) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones de, al menos:

Zona climática C: un 25%.
Zonas climáticas D y E: un 35%.

5. Se considerarán actuaciones concretas subvencionables de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, incluidas las que se realicen en el interior de sus viviendas, aquellas que se dirijan a:

a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreamiento.

A estos efectos, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas, solo se considerará subvencionable cuando se realicen de forma conjunta, para una o varias fachadas del edificio, pero manteniendo o recuperando unas condiciones estéticas uniformes.

b) La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la elaboración de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fi n de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la elaboración de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

i) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la

edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m3, o en las que, sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

6. En los edificios, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b), c) o d) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, sobre la situación previa a dichas actuaciones, reflejada en el Informe de Evaluación del Edificio, de al menos:

Zona climática C: un 25%.
Zonas climáticas D y E: un 35%.

Para la justificación de la demanda energética en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en este artículo, se podrán utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y Energía, Turismo y Agencia Digital que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

7. Las mejoras a que se refieren las letras e), f), g) y h) del apartado 5, quedarán reflejadas en la correspondiente modificación del Informe de Evaluación del Edificio en referencia a la situación previa a dichas actuaciones.

8. La justificación de la concentración de radón en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas este artículo, se harán con los procedimientos establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, de acuerdo con lo establecido en las Guías de Seguridad 11.01 y 11.04 del Consejo de Seguridad Nuclear.

9. Cuando la actuación proyectada suponga la modificación del número de viviendas o de los metros cuadrados del edificio destinados a locales, el importe de las subvenciones se calculará multiplicando las ayudas unitarias por el nuevo número de viviendas o de metros cuadrados de superficie de locales del edificio a rehabilitar. Dicha modificación se acreditará mediante la inscripción en el registro de la propiedad de la escritura declarativa de la nueva situación del edificio, o, en su defecto, mediante certificado suscrito por el técnico director de las obras comprensivo de la variación y del número final de viviendas y metros cuadrados del edificio destinados a locales.

10. Además, se considerarán actuaciones concretas subvencionables de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas y edificios y podrán subvencionarse también como gastos generales, los honorarios de los profesionales técnicos intervinientes, los de los administradores de fincas o profesionales que tramiten el expediente ante la administración, el coste de la redacción de los proyectos, seguros de obras, informes técnicos, incluido el Informe de evaluación del edificio, certificados necesarios, gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, en los términos previstos en el artículo 100.

Artículo 82. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la eficiencia energética de viviendas, las siguientes personas que sean titulares de una calificación de rehabilitación protegida vigente, que así lo soliciten y cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este Decreto para su concesión y pago:

a) Los propietarios de viviendas unifamiliares y los de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza pública o privada. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles autonómicas y las participadas, íntegra o mayoritariamente, por otras Administraciones propietarias de los inmuebles.

b) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

c) Las cooperativas y los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

d) Los arrendatarios, cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que éste último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta. En tal caso, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas.

e) Las empresas constructoras, explotadoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del Programa.

f) Las empresas de servicios energéticos, entendiendo como tal la definición más amplia posible de las organizaciones que aporten este tipo de servicios. Para poder ser beneficiarias, estas empresas deberán actuar en función de contrato con la propiedad y llevar a cabo las inversiones en las actuaciones establecidas en este Programa, debiendo acreditar su intervención como empresa de servicios energéticos y la inversión realizada.

2. Para poder ser beneficiarios de las ayudas de este programa, los propietarios o, en su caso, el arrendatario que tenga acuerdo para participar en las obras de rehabilitación, de viviendas unifamiliares, así como, de las ayudas complementarias individualizadas, tendrán que tener su residencia habitual y permanente y su domicilio fiscal en la vivienda rehabilitada y mantenerlo, al menos, durante dos años consecutivos, contados desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de las ayudas. En el caso de que sobre una misma vivienda existan varios copropietarios, al menos uno de ellos deberá cumplir tal condición.

Artículo 83. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía de las ayudas a conceder, con cargo al Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética en viviendas, vendrá determinado por la aplicación de los porcentajes y con los límites establecidos en este artículo, sobre el coste efectivo de la inversión de las actuaciones concretas subvencionables previamente calificadas, que finalmente resulten ejecutadas y justificadas, que en ningún caso podrá superar el importe del presupuesto máximo de la inversión subvencionable que aparezca en la calificación de rehabilitación protegida.

2. A efectos de este programa hay que distinguir, entre las ayudas a viviendas unifamiliares y las ayudas a los de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva. Asimismo, hay que distinguir entre la ayuda unitaria básica a conceder por las actuaciones en cada vivienda o edificio y las ayudas complementarias individualizadas a conceder a cada propietario cuando concurran en él o en su unidad de convivencia los requisitos subjetivos para su obtención.

3. La cuantía de la subvención unitaria básica a conceder por vivienda unifamiliar no podrá superar los 12.000 euros por vivienda, ni el 40% de la inversión subvencionable.

4. A esta subvención unitaria básica podrán sumarse, sin superar el 40% de la inversión subvencionable, 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria para viviendas unifamiliares, declaradas Bienes de Interés Cultural, catalogadas o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

5. Además de lo anterior, se podrá conceder ayudas complementarias individualizadas en los siguientes supuestos y con los siguientes límites:

a) La cuantía de la subvención a conceder por vivienda podrá alcanzar, sin superar el 40% de la inversión subvencionable, los 18.000 euros por vivienda, si reside en la misma una persona con discapacidad, o los 24.000 euros por vivienda, si dicha discapacidad pertenece a alguno de los siguientes tipos:

i) Personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

ii) Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

b) El porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá incrementarse por encima del 40% de la inversión subvencionable, hasta alcanzar el 60% de la misma, en aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM e iguales o superiores a 2 veces el IPREM. Dicho porcentaje alcanzará el 75% en aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia del residente sean inferiores a 2 veces el IPREM.

c) La cuantía de la subvención unitaria establecida finalmente se incrementará, además, un 25% por vivienda, cuando se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y tengan menos de treinta y cinco años en el momento de la solicitud de la calificación de rehabilitación protegida y las actuaciones se realicen en municipios de pequeño tamaño, tal y como viene definido en el artículo 2 f) de este Decreto.

6. La cuantía de la subvención total a conceder por edificio de tipología residencial colectiva, incluidas las intervenciones en el interior de sus viviendas, que se acoja a las ayudas de este programa no podrán 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 subvencionable.

7. A esta ayuda básica unitaria podrán sumarse, sin superar el 40% de la inversión subvencionable, 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

8. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

9. Además de lo anterior, se podrá conceder ayudas complementarias individualizadas en los siguientes supuestos y con los siguientes límites:

a) La cuantía de la subvención a conceder por vivienda en edificio de tipología residencial colectiva podrá alcanzar, sin superar el 40% de la inversión subvencionable, los 12.000 euros por vivienda, si reside en la vivienda una persona con discapacidad, o los 16.000 euros por viviendas, si dicha discapacidad pertenece a alguno de los siguientes tipos:

i) Personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

ii) Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

b) El porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá incrementarse por encima del 40% de la inversión subvencionable, hasta alcanzar el 60% de la misma, en aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM e iguales o superiores a 2 veces el IPREM. Dicho porcentaje alcanzará el 75% en aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia del residente sean inferiores a 2 veces el IPREM.

En este supuesto el tramo de ayuda desde el 40 % hasta el 75% se gestionará de forma exclusiva para los beneficiarios afectados, de tal forma que el expediente principal se gestione con el límite del 40 % para todos los beneficiarios.

c) La cuantía de la subvención unitaria establecida finalmente se incrementará, además, un 25% por vivienda, cuando se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y tengan menos de treinta y cinco años en el momento de la solicitud de la calificación de rehabilitación protegida y las actuaciones se realicen en municipios rurales o de pequeño tamaño, tal y como vienen definidos en el artículo 2 f) de este Decreto.

Artículo 84. *Compatibilidad de las ayudas.*

1. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo o similar objeto procedentes de esta u otras administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas concedidas no supere el coste total de las actuaciones.

No obstante, será obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional 2. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de 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.

3. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, ni del programa de viviendas para personas mayores.

4. Tampoco podrá incluirse entre los costes de la actuación el coste de la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio cuando se hayan solicitado u obtenido las ayudas correspondientes al programa de fomento a la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio.

CAPÍTULO 2

Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas

Artículo 85. *Objeto del Programa y actividad subvencionable.*

1. Este programa tiene por objeto fomentar la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad en viviendas y edificios de viviendas existentes.

2. La actividad subvencionable será la realización de determinadas obras de rehabilitación en viviendas y edificios de viviendas, así como la redacción de los proyectos, informes técnicos, incluido el Informe de evaluación del edificio, certificados necesarios y los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares.

Artículo 86. *Tipos de actuaciones concretas subvencionables.*

1. Podrán ser objeto del programa de ayudas para el fomento de la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad en viviendas, las actuaciones concretas en las viviendas y edificios de viviendas que se indican en este artículo, cuyo coste mínimo total supere los 3.000 euros IVA excluido.

2. A efectos de este programa hay que distinguir entre actuaciones concretas de conservación y actuaciones concretas para la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad.

3. Se considerarán actuaciones concretas de conservación las consistentes en las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) En viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas, las relativas a la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas, incluso el cambio de todas las ventanas de la vivienda.

b) En viviendas unifamiliares, las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura, instalaciones, cubiertas con aislamiento, azoteas, fachadas y medianerías, así como, las relativas a la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas, incluso el cambio de todas las ventanas de la vivienda.

c) En edificios de tipología residencial colectiva las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura, instalaciones, azoteas, fachadas, medianerías y cubiertas

siempre que se alcance un ahorro en la demanda energética de calefacción y refrigeración igual o superior al 8% con respecto a la situación previa a la actuación.

4. Se considerarán actuaciones concretas para la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad las siguientes:

a) En viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas, la instalación de salvaescaleras u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente y cualquier otra intervención que facilite la accesibilidad universal en el interior de las viviendas.

b) En viviendas unifamiliares, la instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente y cualquier otra intervención que facilite la accesibilidad universal, tanto interior como exterior de las viviendas. Asimismo, estará incluida la instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas y la instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre la vivienda y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

c) En edificios de tipología residencial colectiva, todas las anteriores y además la instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

5. Cuando la actuación proyectada en edificios de tipología residencial colectiva suponga la modificación del número de viviendas o de los metros cuadrados del edificio destinados a locales, el importe de las subvenciones se calculará multiplicando las ayudas unitarias por el nuevo número de viviendas o de metros cuadrados de superficie de locales del edificio a rehabilitar.

Dicha modificación se acreditará mediante la inscripción en el registro de la propiedad de la escritura declarativa de la nueva situación del edificio, o, en su defecto, mediante certificado suscrito por el técnico director de las obras comprensivo de la variación y del número final de viviendas y metros cuadrados del edificio destinados a locales.

6. Además, se considerarán actuaciones concretas subvencionables de mejora de la conservación y mejora de la accesibilidad en edificios y viviendas y podrán subvencionarse también como gastos generales, los honorarios de los profesionales técnicos intervinientes, los de los administradores de fincas o profesionales que tramiten el expediente ante la administración, el coste de la redacción de los proyectos, seguros de obras, informes técnicos, incluido el Informe de evaluación del edificio, certificados necesarios, gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, en los términos previstos en el artículo 100.

Artículo 87. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas, las siguientes personas que sean titulares de una calificación de rehabilitación protegida vigente, que así lo soliciten y cumplan las condiciones y requisitos establecidos en este Decreto para su concesión y pago:

a) Los propietarios de viviendas unifamiliares y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza pública o privada. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles autonómicas y las participadas, íntegra o mayoritariamente, por otras Administraciones propietarias de los inmuebles.

b) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

c) Las cooperativas y los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

d) Las empresas constructoras, explotadoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del Programa.

e) Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas.

2. Para poder ser beneficiarios de las ayudas de este programa, los propietarios o, en su caso, el arrendatario que tenga acuerdo para participar en las obras de rehabilitación, de viviendas unifamiliares, viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas, así como, de las ayudas complementarias individualizadas, tendrán que tener su residencia habitual y permanente y su domicilio fiscal en la vivienda rehabilitada y mantenerlo, al menos, durante dos años consecutivos, contados desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de las ayudas. En el caso de que sobre una misma vivienda existan varios copropietarios, al menos uno de ellos deberá cumplir tal condición.

Artículo 88. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía de las ayudas a conceder, con cargo al Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas, vendrá determinado por la aplicación de los porcentajes y con los límites establecidos en este artículo, sobre el coste efectivo de la inversión de las actuaciones concretas subvencionables previamente calificadas, que finalmente resulten ejecutadas y justificadas, que en ningún caso podrá superar el importe del presupuesto máximo de la inversión subvencionable que aparezca en la calificación de rehabilitación protegida.

2. A efectos de este programa hay que distinguir, por un lado, entre las ayudas a viviendas unifamiliares y viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas y, por otro lado, las ayudas a los de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva. Asimismo, hay que distinguir entre la ayuda unitaria básica a conceder por las actuaciones en cada vivienda o edificio y las ayudas complementarias individualizadas a conceder a cada propietario cuando concurran en él o en su unidad de convivencia los requisitos subjetivos para su obtención.

3. La cuantía de la subvención unitaria básica a conceder por vivienda unifamiliar y viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas, no podrá superar el 40% de la inversión subvencionable ni:

(i) 3.000 euros por vivienda, cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes al fomento de la conservación.

(ii) 8.000 euros por vivienda, cuando se solicita para actuaciones correspondientes a la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad o conjuntamente con las actuaciones de conservación.

4. A la ayuda unitaria básica se le podrán sumar, sin superar el 40% de la inversión subvencionable, 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria por vivienda declaradas Bienes de Interés Cultural, catalogadas o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

5. Además de lo anterior, se podrá conceder ayudas complementarias individualizadas en los siguientes supuestos y con los siguientes límites:

a) La cuantía de la subvención a conceder por vivienda, para actuaciones correspondientes a la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad o conjuntamente con actuaciones de conservación, podrá alcanzar, sin superar el 40% de la inversión subvencionable, los 14.000 euros por vivienda, si reside en la misma, una persona con discapacidad, o los 17.000 euros por vivienda, si dicha discapacidad pertenece alguno de los siguientes tipos:

i) Personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.
ii) Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

b) El porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá incrementarse por encima del 40% de la inversión subvencionable, hasta alcanzar el 60% de la misma, en aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM e iguales o superiores a 2 veces el IPREM. Dicho porcentaje alcanzará el 75% en aquellas viviendas en que:

i) Los ingresos de la unidad convivencia del residente sean inferiores a 2 veces el IPREM cuando se acometa cualquier tipo de actuación.
ii) Residan personas con discapacidad o movilidad reducida acreditada o mayores de 65 años y se acometan actuaciones para garantizar la accesibilidad universal.

c) La cuantía de la subvención unitaria establecida finalmente se incrementará, además,un 25% por vivienda, cuando se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y tengan menos de treinta y cinco años en el momento de la solicitud de la calificación de rehabilitación protegida y las actuaciones se realicen en municipios de pequeño tamaño, tal y como vienen definidos en el artículo 2 f) de este Decreto.

6. La cuantía de la subvención unitaria básica a conceder por edificio de tipología residencial colectiva, no podrá superar el 40% de la inversión subvencionable ni:

(i) 3.000 euros por vivienda y 30 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes al fomento de la conservación.
(ii) 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita para actuaciones correspondientes a la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad o conjuntamente con las actuaciones de conservación.

7. A la ayuda unitaria básica se le podrán sumar, sin superar el 40% de la inversión subvencionable, 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria por vivienda en edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.
8. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado construido de uso comercial u otros usos será necesario que participen en los costes de ejecución de la actuación.
9. Además de lo anterior, se podrá conceder ayudas complementarias individualizadas en los siguientes supuestos y con los siguientes límites:

a) La cuantía de la subvención a conceder por vivienda, para actuaciones correspondientes a la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad o conjuntamente con actuaciones de conservación, podrá alcanzar, sin superar el 40% de la inversión subvencionable, los 14.000 euros por vivienda, si reside en la misma, una persona con discapacidad, o los 17.000 euros por vivienda, si dicha discapacidad pertenece alguno de los siguientes tipos:

i) Personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

ii) Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

b) El porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá incrementarse por encima del 40% de la inversión subvencionable, hasta alcanzar el 60% de la misma, en aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM e iguales o superiores a 2 veces el IPREM. Dicho porcentaje alcanzará el 75% en aquellas viviendas en que:

i) Los ingresos de la unidad de convivencia del residente sean inferiores a 2 veces el IPREM cuando se acometa cualquier tipo de actuación.

ii) Residan personas con discapacidad o movilidad reducida acreditada o mayores de 65 años y se acometan actuaciones para garantizar la accesibilidad universal.

En estos supuestos el tramo de ayuda desde el 40 % hasta el 75% se gestionará de forma exclusiva para los beneficiarios afectados, de tal forma que el expediente principal se gestione con el límite del 40 % para todos los beneficiarios.

c) La cuantía de la subvención unitaria establecida finalmente se incrementará, además, un 25% por vivienda, cuando se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y tengan menos de treinta y cinco años en el momento de la solicitud de la calificación de rehabilitación protegida y las actuaciones se realicen en municipios de pequeño tamaño, tal y como vienen definidos en el artículo 2 f) de este Decreto.

Artículo 89. *Compatibilidad de las ayudas.*

1. Los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo o similar objeto procedentes de esta u otras administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones. No obstante, será obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional.

2. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas de la conservación.

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.

3. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, ni del programa de viviendas para personas mayores.

4. Tampoco podrá incluirse entre los costes de la actuación el de elaboración del Informe de Evaluación del Edificio, cuando se hayan solicitado u obtenido las ayudas correspondientes al programa de fomento a la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio.

CAPÍTULO 3

Disposiciones comunes a los programas de fomento de la rehabilitación

Artículo 90. *Concurrencia de procedimientos.*

1. El procedimiento de otorgamiento de las ayudas de fomento de la eficiencia energética en viviendas y de fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas estas ayudas será el de concesión directa, conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, así como en el artículo 22.3.c) de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, en relación con su artículo 29.

2. Para la concesión de las ayudas de estos programas será necesaria la instrucción y resolución de dos procedimientos:

a) Procedimiento para la calificación de rehabilitación protegida, que será un requisito indispensable para poder acceder a las ayudas de los programas de fomento de la eficiencia energética en viviendas y de fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.

La obtención de calificación de rehabilitación protegida no supone el derecho a obtener las ayudas de fomento de la eficiencia energética en viviendas y de fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, sino tan sólo a poder solicitarlas y obtenerlas al amparo de la misma, si se cumplen el resto de condiciones y requisitos establecidos en este Decreto para su obtención.

b) Procedimiento para la concesión y pago de las ayudas de los programas de fomento de la eficiencia energética en viviendas y de fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, a aquellos solicitantes que, habiendo obtenido la calificación de rehabilitación protegida cumplan el resto de requisitos y condiciones reguladas en este Decreto para su obtención.

Artículo 91. *Requisitos y condiciones para la obtención de la calificación.*

1. A efectos de este programa, para obtener la calificación de rehabilitación protegida hay que distinguir entre viviendas unifamiliares, las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas y los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.

2. Los requisitos para obtener la calificación de rehabilitación protegida en el caso de viviendas unifamiliares y las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas serán los siguientes:

a) Que las actuaciones concretas a ejecutar se encuentren entre las previstas en los artículos 81 y 86 y tengan un coste total que supere los 3.000 euros IVA excluido.

b) Disponer de un informe técnico y descripción de la adecuación de la vivienda, con las obras a realizar, al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación, hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente, suscrito por técnico competente firmado y visado por su colegio profesional.

c) Que las obras no hayan dado comienzo con anterioridad a la solicitud de la correspondiente calificación de rehabilitación protegida.

d) Que la vivienda esté finalizada antes de 1996. Dicha circunstancia, se podrá acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

e) Que la vivienda constituya la residencia habitual y permanente y el domicilio fiscal, de su propietario o, en su caso, del arrendatario que tenga acuerdo para participar en las obras de rehabilitación, en el momento de solicitar la calificación de rehabilitación protegida y que dicha situación se mantenga de forma ininterrumpida, durante, al menos, los dos años siguientes a la obtención de las ayudas. Cuando sobre la vivienda existan varios copropietarios, será obligatorio que uno de ellos cumpla con este requisito.

No obstante, cuando una vivienda se adquiera para su rehabilitación y posterior destino a residencia habitual y permanente y domicilio fiscal de su propietario, dicho requisito se podrá excepcionar, pero será exigible, en todo caso, con carácter previo a la solicitud de concesión de las ayudas.

f) Que las actuaciones cuenten con la preceptiva licencia municipal de obras o, al menos de su solicitud, debidamente presentada ante el Ayuntamiento, para la realización de las obras cuyo objeto tendrá que ser necesariamente coincidente con las actuaciones a subvencionar.

g) Que la vivienda a rehabilitar no haya obtenido subvenciones del Gobierno de Cantabria para actuaciones sobre los mismos elementos, tal y como vienen definidos en el artículo 2 h), en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud de la calificación. A estos efectos se considerará que la ayuda ha sido obtenida en la fecha en que fue notificada la correspondiente resolución de concesión.

Cuando se pretenda la actuación conjunta sobre elementos que hayan obtenido ayudas en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud y sobre elementos que no las hayan obtenido, se podrá calificar la actuación conjunta, pero se identificará y desglosará adecuadamente el coste de las obras sobre aquellos elementos que ya obtuvieron ayudas en el pasado y se descontará de la inversión subvencionable.

3. Los requisitos para obtener la calificación de rehabilitación protegida en el caso de edificios de tipología residencial colectiva serán los siguientes:

a) Que las obras a ejecutar se encuentren entre las previstas en los artículos 81 y 86 y tengan un coste total que, como mínimo, supere los 3.000 euros IVA excluido.

b) Disponer de un Informe de Evaluación del Edificio cumplimentado, suscrito por técnico competente, y registrado en el correspondiente ayuntamiento, en el que se acredite la necesidad de la actuación.

c) Que las obras no hayan dado comienzo antes de la presentación de la solicitud la correspondiente calificación de rehabilitación protegida.

d) Que el edificio en el que se pretenda actuar esté finalizado antes de 1996. Dicha circunstancia, se podrá acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

No obstante, podrán obtener ayudas aquellos edificios o viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996, si se produce alguna de las siguientes circunstancias y se hayan puesto de manifiesto en el correspondiente Informe de evaluación del edificio, sin perjuicio de que figuren en el resto de la documentación técnica a aportar:

1.º Que el edificio, tenga graves daños estructurales.

2.º Que se trate de edificios que, por no estar obligados a ello, no se hayan edificado conforme a lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3.º Que se trate de edificios de vivienda protegida de promoción pública o privada.

e) Que, al menos, el 70% de la superficie construida del edificio sobre rasante tenga el uso residencial de vivienda, excluidas, la planta baja, si tiene otros usos compatibles y la planta semisótano. Dicha circunstancia, así como su fecha de construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

f) Que, al menos, el 50% de las viviendas del edificio, constituyan la residencia habitual de sus propietarios o arrendatarios, en los términos previstos en el artículo 2 h), en el momento de solicitar la calificación de rehabilitación protegida y que dicha situación se mantenga, al menos, durante los dos años siguientes a la obtención de las ayudas.

Cuando se trate de propietario único de un edificio de viviendas, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la rehabilitación, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar la circunstancia aludida, y el compromiso de destinar las viviendas objeto de rehabilitación, a domicilio habitual de los arrendatarios realojados una vez concluya la rehabilitación.

g) Que las actuaciones cuenten con la preceptiva licencia municipal de obras o, al menos de su solicitud, debidamente presentada ante el Ayuntamiento, para la realización de las obras cuyo objeto tendrá que ser necesariamente coincidente con las actuaciones a subvencionar.

h) Que las actuaciones cuenten, salvo en los casos edificios de propietario único, con el acuerdo de la comunidad de propietarios y con el acuerdo del nombramiento de un representante o apoderado único de la comunidad, con poderes bastantes ante la administración, para realizar cuantos trámites y gestiones sean precisas para la calificación de las actuaciones y la obtención de las ayudas en nombre de la comunidad, así como para cumplir las obligaciones que, como beneficiarios le corresponden a cada miembro de la comunidad.

Cuando la actuación afecte a varias Comunidades de Propietarios, estarán debidamente agrupadas y el representante o apoderado único lo será para la agrupación de comunidades de propietarios.

Cuando la actuación afecte una cooperativa será necesario el acuerdo de su asamblea.

i) Que el edificio a rehabilitar no haya obtenido subvenciones del Gobierno de Cantabria para actuaciones sobre los mismos elementos del edificio, tal y como vienen definidos en el artículo 2 h), en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud de la calificación. A estos efectos se considera que la ayuda ha sido obtenida en la fecha en que fue notificada la resolución de concesión.

Cuando se pretenda una actuación que contempla la actuación conjunta sobre elementos o agrupación de edificios que hayan obtenido ayudas en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud y sobre elementos o agrupación de edificios que no las hayan obtenido, se podrá calificar la actuación conjunta, pero se identificará y desglosará adecuadamente el coste de las obras sobre aquellos elementos de los edificios que ya obtuvieron ayudas en el pasado y se descontará de la inversión subvencionable.

4. Los solicitantes de la calificación de rehabilitación protegida estarán obligados a comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días hábiles contados desde que se produzca, cualquier modificación de las condiciones, incluso durante la tramitación de la solicitud, que pudiera motivar la denegación de tal calificación o que pudiera determinar su pérdida si ésta ya se hubiera otorgado. La no comunicación de estas modificaciones, detectada con posterioridad, será causa suficiente para la denegación de las posibles ayudas o el inicio de un expediente de revocación de las posibles ayudas que pudieran haberse concedido al amparo de la misma, así como, en su caso, al reintegro de las cantidades que pudieran haberse percibido indebidamente.

Artículo 92. *Solicitudes de calificación. Plazo y documentación necesaria.*

1. Las solicitudes de calificación de rehabilitación protegida se podrán presentar, en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, a partir del día siguiente al de publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria, en el correspondiente modelo oficial, con anterioridad al comienzo de las obras.

Cuando sobre una misma vivienda existan varios copropietarios, será obligatorio que se autorice a una sola persona para realizar, en nombre de todos, cuantos trámites y gestiones sean precisos al objeto de solicitar y obtener la calificación de rehabilitación protegida, así como, las ayudas de los programas de fomento de la rehabilitación.

2. En la solicitud se indicará el plazo de ejecución necesario para la realización de las obras para las que se solicita la calificación de rehabilitación protegida y se acompañará de los correspondientes anexos y resto de documentación exigible.

3. Las solicitudes de calificación de rehabilitación protegida dirigidas a actuaciones en viviendas unifamiliares o en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas, se acompañarán, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Número de identificación fiscal de la persona que suscriba la solicitud y de la persona solicitante de la calificación, cuando sea distinta a la persona que suscriba la solicitud.

b) Memoria sucinta, suscrita por técnico competente comprensiva de:

b.1) La descripción de las obras a realizar y su incardinación en los tipos de actuaciones protegibles señaladas en los artículos 81 y 86. Cuando sobre un mismo elemento o sistema constructivo se realicen actuaciones que resulten subvencionables por la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad y por la conservación y mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad, deberán identificarse y desglosarse adecuadamente, adscribiéndose solo a un tipo de actuación.

b.2) Presupuesto en el que figuren la descripción de las obras a realizar, desglosado y detallado de cada tipo actuación protegible.

b.3) Declaración responsable de que los precios indicados en el presupuesto no superan los costes medios de mercado.

b.4) Reportaje fotográfico de la zona o zonas donde se pretende actuar.

c) Informe técnico de la necesidad de la actuación y descripción de la adecuación de la vivienda, con las obras a realizar, al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación, hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

d) Oferta u ofertas realizadas por el contratista o contratistas para la adjudicación de las obras. Cuando las obras tengan un coste igual o superior a 40.000,00 euros, IVA excluido, será obligatorio aportar un mínimo de tres presupuestos de contratistas diferentes. El presupuesto de las obras no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

e) Indicación, en su caso, de la condición de Bien de Interés Cultural, catalogado o que cuente con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente al edificio o vivienda a rehabilitar.

f) Declaración responsablemente por el dueño o arrendatario de la vivienda que tenga acuerdo para participar en las obras de rehabilitación de:

1.º Que la vivienda a rehabilitar constituye su residencia habitual y permanente y su domicilio fiscal y que dicha situación se mantendrá de forma ininterrumpida, al menos, durante los dos años siguientes a la obtención de las ayudas o que, no constituyéndolo en ese momento, lo será antes de solicitar las ayudas.

2.º Que las obras para las que se solicita calificación cuentan con la preceptiva licencia municipal de obras o, al menos, con su solicitud debidamente presentada ante el Ayuntamiento correspondiente.

3.º Que las obras para las que se solicita calificación no han dado comienzo con anterioridad a la fecha de presentación de la correspondiente solicitud.

4.º Que se compromete al cumplimiento de la actividad subvencionable para la que solicita calificación en los plazos señalados.

5.º En su caso, que se dan él o su unidad de convivencia alguno o varios de los supuestos aplicables, para poder optar a una ayuda complementaria, de los previstos en los artículos 83 y 88, con indicación de la misma. En tal caso, la autorización a la administración para la comprobación de los datos declarados se extenderá a todos los miembros de la unidad de convivencia, mayores de edad no incapacitados.

4. Cuando se trate de solicitudes de calificación de rehabilitación protegida dirigidas a actuaciones en edificios de tipología residencial colectiva, realizadas por comunidades de propietarios, la administración, a efectos de lo previsto en este Decreto, sólo se relacionará con el representante designado por la propia comunidad y en ningún caso con cada propietario individualmente.

Se presentará una única solicitud para la calificación de rehabilitación protegida que se acompañará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Número de identificación fiscal de la persona que suscriba la solicitud y número de identificación fiscal o código de identificación fiscal de la persona solicitante de la calificación.

b) Memoria sucinta, suscrita por técnico competente comprensiva de:

b.1) La descripción de las obras a realizar y su incardinación en los tipos de actuaciones protegibles señaladas en los artículos 81 y 86. Cuando sobre un mismo elemento o sistema constructivo se realicen actuaciones que resulten subvencionables por la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad y por la conservación y mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad, deberán identificarse y desglosarse adecuadamente, adscribiéndose solo a un tipo de actuación

b.2) Presupuesto en el que figuren la descripción de las obras a realizar, desglosado y detallado de cada tipo actuación protegible. El presupuesto de las obras no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

b.3 Declaración responsable de que los precios indicados en el presupuesto no superan los costes medios de mercado.

b.4) Descripción de la adecuación del edificio al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación, con las obras a realizar, hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

b.5) Reportaje fotográfico de la zona o zonas donde se pretende actuar.

c) Informe de Evaluación del Edificio, cumplimentado, suscrito por técnico competente, y registrado en el correspondiente ayuntamiento, en el que se acredite la necesidad de la actuación.

La acreditación, en su caso, de las circunstancias especiales que permiten la excepción a la aplicación de la regla general de antigüedad del edificio o vivienda figurarán en el mismo.

En el supuesto de edificios de vivienda protegida de promotor público o privado, tan solo será necesario hacer referencia al número de expediente de calificación de las mismas.

d) Oferta u ofertas realizadas por el contratista o contratistas para la adjudicación de las obras. Cuando las obras tengan un coste igual o superior a 40.000,00 euros, IVA excluido, será obligatorio aportar un mínimo de tres ofertas de contratistas diferentes. Los precios de las obras e instalaciones ofertados no podrán superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

e) Indicación, en su caso, de la condición de Bien de Interés Cultural, catalogado o que cuente con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente al edificio a rehabilitar.

f) Declaración responsable del representante único o apoderado relativa a la veracidad de:

1.º Que las obras para las que se solicita la calificación, cuentan con la preceptiva licencia municipal de obras o, al menos, con su solicitud debidamente presentada ante el Ayuntamiento correspondiente.

2.º Que las obras para las que se solicita la calificación no han dado comienzo con anterioridad a la fecha de presentación de la correspondiente solicitud.

3.º Que el edificio a rehabilitar no ha obtenido subvenciones del Gobierno de Cantabria para actuaciones sobre los mismos elementos del edificio, en los diez años inmediatamente anteriores a la presente solicitud, tomando como fecha la de la resolución de concesión.

4.º Que, al menos, el 70% de la superficie construida del edificio sobre rasante, excluidas la planta baja y la planta semisótano, tiene el uso residencial de vivienda.

5.º Que, al menos, el 50% de las viviendas del edificio, constituyen la residencia habitual de sus propietarios o arrendatarios, en el momento de solicitar la presente calificación de rehabilitación protegida y que dicha situación se mantendrá, al menos, durante los dos años siguientes a la obtención de las ayudas.

6.º Que se compromete al cumplimiento de la actividad subvencionable para la que solicita calificación en los plazos señalados.

7.º Que, en su caso, se dan en las unidades de convivencia alguno o varios de los supuestos aplicables, para poder optar a una ayuda complementaria, de los previstos en los artículos 83 y 88, con indicación de la misma. En tal caso, la autorización a la administración para la comprobación de los datos declarados se extenderá a todos los miembros de la unidad de convivencia, mayores de edad no incapacitados.

g) Acuerdo de la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios o, en su caso, de la cooperativa y su asamblea, compresivo de, al menos, los siguientes extremos:

g.1) De ejecución de las actuaciones a realizar.

g.2) De solicitud de la calificación de rehabilitación protegida correspondiente y, en su caso, de las ayudas ante la Consejería con competencias en materia de vivienda.

g.3) Designación de un representante o apoderado único de la tramitación de la calificación de rehabilitación protegida y, en su caso, de las ayudas ante la Consejería con competencias en materia de vivienda.

g.4) De adjudicación de las obras con designación del contratista o contratistas adjudicatarios y del importe de dichas adjudicaciones.

g.5) De la participación de los locales, en su caso, en los costes de ejecución de las actuaciones correspondientes.

g.6) Del criterio de reparto de las ayudas que pudieran ser concedidas a la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios.

h) Anexo individualizado por cada vivienda o local del edificio con los datos de los propietarios o, en su caso, de los arrendatarios que tengan acuerdo para participar en las obras de rehabilitación y la correspondiente autorización a la administración para la comprobación de los datos declarados. En su caso, declaración de que se dan él o su unidad de convivencia alguno o varios de los supuestos aplicables, para poder optar a una

ayuda complementaria, de los previstos en los artículos 83 y 88, con indicación de la misma. En tal caso, la autorización a la administración para la comprobación de los datos declarados se extenderá a todos los miembros de la unidad de convivencia, mayores de edad no incapacitados.

Artículo 93. *Procedimiento de calificación.*

1. El procedimiento de calificación de rehabilitación protegida se inicia de oficio mediante la publicación de presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria.

2. Una vez recibida la solicitud de calificación de rehabilitación protegida, el servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda, verificará el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones para la calificación de rehabilitación protegida o, en su caso, para su denegación. Para ello, se podrá practicar el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68.1 y 73.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos.

3. Las obras no podrán haber dado comienzo antes de la presentación de la correspondiente solicitud de la calificación de rehabilitación protegida. Una vez solicitada ésta y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística, se podrá dar comienzo a las obras, sin necesidad de esperar a la obtención de la misma. No obstante, no será admisible a efectos de justificación ninguna factura de fecha anterior a la solicitud de la calificación de rehabilitación protegida.

4. El personal técnico al servicio de la Dirección General competente en materia de vivienda realizará las inspecciones que estime oportunas para la emisión de los informes previos a la propuesta de calificación, autorización previa, así como, el seguimiento y comprobación de la correcta ejecución de las obras.

5. A la vista de la documentación obrante en el expediente y comprobado el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones exigibles, el órgano instructor formulará propuesta al director general con competencias en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

6. La resolución de concesión de la calificación de rehabilitación protegida, en su caso, estará condicionada, al mantenimiento del cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto durante todo el periodo de duración para el que se conceda la misma e incluirá, además de los requisitos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los siguientes extremos:

a) Tipo de edificio, referencia catastral, año de construcción, con mención de si está o no protegido o catalogado y a si pertenece a alguna de las excepciones a que se refiere el artículo 91.3.d).

b) Tipo de actuación y programa al que se vincula la ayuda propuesta, con indicación en su caso, de la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a la actuación.

c) Número de viviendas a rehabilitar, así como, en su caso, el número y superficie construida de locales que participen en que participen en los costes de ejecución de la actuación.

d) Presupuesto máximo de la inversión subvencionable que incluirá todos los costes subvencionables conforme a lo establecido en el artículo 100, y servirá posteriormente de base para el cálculo de las ayudas.

e) NIF y denominación de la empresa o empresas adjudicatarias de las obras de rehabilitación.

f) Número de viviendas, en su caso, con unidades de convivencia residentes con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM.

g) Número de viviendas, en su caso, con residentes con discapacidad acreditada o mayores de 65 años.

h) Número de viviendas, en su caso, cuyos propietarios sean mayores de edad y tengan menos de treinta y cinco años, en el momento de la solicitud, cuando las actuaciones se hayan realizado en municipios de pequeño tamaño tal y como vienen definidos en el artículo 2 f) de este Decreto.

i) El plazo máximo para realizar las obras que coincidirá con el plazo solicitado dentro de los límites establecidas en el artículo 95.

j) La advertencia a su titular de que la obtención de calificación de rehabilitación protegida no supone el derecho a obtener las ayudas de fomento de la rehabilitación, sino tan sólo a poder solicitarlas al amparo de la misma, si se cumplen el resto de condiciones y requisitos para su obtención.

k) La advertencia a su titular de la obligación de disponer de licencia municipal de obras para poder obtener en su caso las ayudas.

l) La obligación de su titular de solicitar la concesión y pago de las ayudas dentro del plazo máximo establecido al efecto, que será de un mes contado desde el vencimiento del plazo otorgado en la calificación de rehabilitación protegida para la realización de las obras.

m) Indicación, en su caso, de que alguno de los propietarios o arrendatarios de las viviendas o, en su caso, locales participantes en la rehabilitación, no se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y de que será imprescindible estarlo para poder obtener las ayudas.

La resolución se pronunciará acerca de los miembros de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios a los que no se podrá atribuir la parte proporcional de la subvención, si antes de solicitar la concesión y pago de las ayudas no subsanasen tal incumplimiento, con señalamiento del artículo de este Decreto que incumplen e informará a la comunidad de propietarios que el importe correspondiente al mismo se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación n) Indicación, en su caso, de que alguno de los propietarios o arrendatarios de las viviendas o locales participantes en la rehabilitación, renuncia a las futuras ayudas, o no ha presentado correctamente los anexos a que se refiere el artículo 92.4.i) dentro del plazo establecido al efecto.

La resolución se pronunciará acerca de los miembros de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios a los que no se podrá atribuir la parte proporcional de la subvención, con señalamiento del artículo de este Decreto que incumplen e informará a la comunidad de propietarios que el importe correspondiente al mismo se deberá prorratear, entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación llegado su momento.

7. La resolución de denegación de la calificación de rehabilitación protegida incluirá, en su caso, la motivación expresa de tal resolución, así como, en su caso, la no concesión por desistimiento o renuncia de su solicitante o imposibilidad material sobrevenida, puesta de manifiesto en la tramitación del expediente.

8. Una vez dictada la resolución, no se tendrá en cuenta ninguna documentación que se pudiera aportar al expediente de calificación de rehabilitación protegida. En particular no se tendrán en cuenta las declaraciones y anexos a que se refiere el artículo 92.4.h) de uno o varios propietarios o residentes presentados de forma extemporánea.

9. Frente a la resolución del director general, que no agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el consejero con competencias en materia de vivienda, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación.

Artículo 94. *Incumplimiento total o parcial de la actividad subvencionable. Efectos.*

1. El presupuesto máximo de la inversión subvencionable, que figure en la calificación de rehabilitación protegida, y, en su caso, la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a la actuación, determinarán el grado de cumplimiento de la actividad subvencionable.

2. Se considerará, a efectos de estos programas, incumplimiento parcial de la actividad subvencionable, con las consecuencias que de ello se derivan, aquel que suponga una

reducción igual o inferior al 50% del presupuesto máximo de la inversión subvencionable, que figure en la calificación de rehabilitación protegida.

3. Se considerará, a efectos de estos programas, incumplimiento total de la actividad subvencionable, con las consecuencias que de ello se derivan, aquel que suponga una reducción superior al 50% del presupuesto máximo de la inversión subvencionable, que figure en la calificación de rehabilitación protegida o un porcentaje de reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda, referida a la certificación energética, sobre la situación previa a la actuación, inferior al 25% en la Zona climática C o al 35% en las Zonas climáticas D y E.

4. El incumplimiento parcial de la actividad subvencionable calificada supondrá la reducción de las futuras ayudas proporcionalmente a la actuación no realizada, al calcularse éstas en función de la inversión subvencionable realmente ejecutada y justificada.

5. El incumplimiento total de la actividad subvencionable calificada supondrá la denegación de las ayudas previstas en los artículos 83 y 88.

6. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5 de este artículo, cuando el solicitante prevea el incumplimiento total, por una reducción del presupuesto máximo de la inversión subvencionable que fi gura en la calificación definitiva, por encima del 50%, podrá optar, por renunciar a la calificación de rehabilitación protegida y en su caso solicitar una nueva, siempre que las obras no hubiesen dado comienzo y cumpla el resto de requisitos y condiciones exigibles para ello, o podrá solicitar la modificación de la calificación existente aportando la documentación justificativa correspondiente. La nueva calificación, en ningún caso, podrá ampliar el plazo máximo para realizar la actividad subvencionable previsto en la calificación anterior sustituida.

Artículo 95. *Plazos de ejecución de las obras y posibilidad de prórroga.*

1. El plazo máximo para la ejecución de las obras será el otorgado por la calificación de rehabilitación protegida a petición del interesado, en los términos previstos en este artículo. Se trata de un elemento sustancial de la misma y sólo podrá ser prorrogado con carácter excepcional.

2. El plazo máximo para ejecutar las obras no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de solicitud de la calificación de rehabilitación protegida. Dicho plazo máximo será de veintiséis meses, cuando se trate de actuaciones para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios y afecte a afecten a 40 o más viviendas.

3. En el supuesto en que, por causas ajenas al promotor de la actuación, la concesión de la licencia municipal de obras se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse, a petición del interesado, en seis meses. Tal extremo habrá de acreditarse mediante certificado del ayuntamiento o del técnico designado como director de las obras.

4. Estos plazos podrán ser prorrogados, a petición del interesado, con motivo de la celebración de huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren el calendario de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada. Las prórrogas lo serán por el retraso producido y no podrán exceder de tres meses de duración, ni de la mitad del plazo otorgado inicialmente para realizar las obras.

5. El director general con competencias en materia de vivienda dictará la resolución concediendo o denegando la prórroga solicitada, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6. Frente a la resolución del director general, que no agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante el consejero con competencias en materia de vivienda, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación.

Artículo 96. *Requisitos y condiciones para obtener las ayudas.*

1. Para la obtención de las ayudas de fomento de la rehabilitación será necesario, además que de que los beneficiarios cumplan los requisitos y condiciones del artículo 12 de este Decreto, las siguientes:

a) Haber obtenido calificación de rehabilitación protegida conforme a lo previsto en estos programas.

b) Haber obtenido la correspondiente licencia o autorización municipal de obras coincidente con el contenido del proyecto o memoria descriptiva de las actuaciones que obtuvieron calificación de rehabilitación protegida con anterioridad al momento de solicitar las ayudas.

c) Haber finalizado las obras y actuaciones conforme a lo proyectado y dentro del plazo concedido al efecto en la calificación de rehabilitación protegida.

d) Solicitar la concesión y pago de las ayudas en el plazo establecido al efecto.

e) Hallarse con anterioridad a dictarse la propuesta de resolución, al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

f) Cuando se trate de viviendas unifamiliares, viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas, así como, en el caso de las ayudas complementarias individualizadas, estar empadronado, en el momento de solicitar las ayudas, en la vivienda rehabilitada y tener establecido en ella el domicilio fiscal y que dicha situación se mantenga ininterrumpidamente, al menos, durante los dos años siguientes a la concesión de las ayudas.

Este requisito será extensible al resto de los miembros de la unidad de convivencia cuando las circunstancias de alguno o todos sus miembros pueda determinar el incremento de las ayudas sobre la subvención unitaria básica, o sobre el porcentaje máximo de la ayuda, por concurrir alguno o varios de los supuestos previstos en los artículos 83 y 88.

g) En el caso de las ayudas de fomento de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas, que se haya obtenido, con las actuaciones calificadas, la reducción porcentual de la demanda energética global del edificio o vivienda.

h) En el caso de las ayudas complementarias individualizadas que, en el momento de solicitar las ayudas, se mantengan las circunstancias personales o de la unidad de convivencia, que puedan determinar, en su caso, el incremento de las ayudas sobre la subvención unitaria básica.

Artículo 97. *Solicitudes de concesión y pago de las ayudas. Plazo y documentación necesaria.*

1. Las solicitudes concesión y pago de las ayudas se podrán presentar, una vez finalizadas las obras, en cualquier momento dentro del plazo máximo establecido en este artículo.

2. El plazo máximo para solicitar la concesión y pago de las ayudas será de un mes contado desde el vencimiento del plazo otorgado en la calificación de rehabilitación protegida y sus eventuales prorrogas, para la realización de las obras. Este plazo será improrrogable y su incumplimiento traerá aparejada la inadmisión de la solicitud de concesión y pago de las ayudas.

3. La solicitud de concesión y pago de las ayudas de viviendas unifamiliares y de las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas, se acompañará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Número de identificación fiscal de la persona que suscriba la solicitud y de la persona solicitante de las ayudas, cuando sea distinta a la persona que suscriba la solicitud.

b) Certificado final de las obras expedido por el técnico director de las mismas.

c) Reportaje fotográfico del resultado final de las obras.

d) Licencia municipal. En caso de no aportarse por el solicitante, se solicitará de oficio al ayuntamiento donde se encuentren ubicadas las obras, sin necesidad de requerimiento previo al interesado.

e) Facturas de todos los costes subvencionables, acompañadas de una relación valorada en la que figure su descripción y el importe desglosado y detallado de cada uno en la misma forma en que fueron presupuestadas.

No será admisible a efectos de justificación ninguna factura o justificante de pago material de fecha anterior a la solicitud de la calificación de rehabilitación protegida.

f) Certificación o volante de convivencia de las personas empadronadas en la vivienda, en el momento de la presentación de la solicitud de calificación de rehabilitación protegida.

g) En su caso, certificado de eficiencia energética de las obras realmente ejecutadas que avale la reducción porcentual conseguida de la demanda energética global de la vivienda, en el caso de tratarse de obras para obtener las ayudas de fomento de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.

h) Declaración responsablemente por el dueño o arrendatario de la vivienda que tenga acuerdo para participar en las obras de rehabilitación de:

1.º Que las actuaciones para las que solicita subvención cuentan con la correspondiente calificación de rehabilitación protegida y se mantienen las condiciones que dieron lugar a la misma.

2.º Que las obras para las que solicita subvención cuentan con la preceptiva licencia municipal de obras.

3.º Que las obras para las que se solicita subvención se han realizado con las condiciones y dentro del plazo concedido al efecto en la correspondiente calificación de rehabilitación protegida.

4.º Que la vivienda rehabilitada no ha obtenido subvenciones del Gobierno de Cantabria para actuaciones sobre los mismos elementos del edificio, en los diez años inmediatamente anteriores a la presente solicitud, tomando como fecha la de la resolución de concesión.

5.º Que los beneficiarios no se encuentran incursos en ninguna de las prohibiciones del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y 12 de la Ley 10/2006, de 7 de julio, de Subvenciones de Cantabria y se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social y las Agencias Cántabra y Estatal de Administración Tributaria (ACAT, AEAT).

6.º Que, en su caso, se mantienen en el solicitante o en su unidad de convivencia, alguno de los supuestos aplicables, para percibir la ayuda complementaria, de los previstos en los artículos 83 y 88.

7.º Que la vivienda rehabilitada constituye su residencia habitual y permanente y su domicilio fiscal y que dicha situación se mantendrá de forma ininterrumpida, al menos, durante los dos años siguientes a la obtención de las ayudas.

4. Cuando se trate de actuaciones subvencionables realizadas en edificios de viviendas por comunidades de propietarios, la administración, a efectos de lo previsto en este Decreto, sólo se relacionará con el representante designado por la propia comunidad y en ningún caso con cada propietario individualmente. Se presentará una única solicitud para la concesión y pago de las ayudas que se acompañará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Número de identificación fiscal de la persona que suscriba la solicitud y número de identificación fiscal de la comunidad de propietarios o persona beneficiaria de la subvención.

b) Certificado final de las obras expedido por el técnico director de las mismas.

c) Reportaje fotográfico del resultado final de las obras.

d) Licencia municipal. En caso de no aportarse por el solicitante, se solicitará de oficio al ayuntamiento donde se encuentren ubicadas las obras, sin necesidad de requerimiento previo al interesado.

e) Facturas de todos los costes subvencionables, acompañadas de una relación valorada en la que figure su descripción y el importe desglosado y detallado de cada uno en la misma forma en que fueron presupuestadas.

No será admisible a efectos de justificación ninguna factura o justificante de pago material de fecha anterior a la solicitud de la calificación de rehabilitación protegida.

f) Certificación o volante de convivencia de las personas empadronadas en cada vivienda del edificio, en la fecha en que se hubiera presentado la solicitud de calificación de rehabilitación protegida.

g) Informe de Evaluación del Edificio modificado en el que se reflejen las obras realmente ejecutadas que incluya, en su caso, certificado de eficiencia energética que avale la reducción porcentual conseguida de la demanda energética global del edificio, cuando se trate de obras para obtener las ayudas de fomento de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.

h) Declaración responsable del representante designado por la propia comunidad de:

1.º Que las actuaciones para las que solicita subvención cuentan con la correspondiente calificación de rehabilitación protegida y se mantienen las condiciones que dieron lugar a la misma.

2.º Que las obras para las que solicita subvención cuentan con la preceptiva licencia municipal de obras.

3.º Que las obras para las que se solicita subvención se han realizado con las condiciones y dentro del plazo concedido al efecto en la correspondiente calificación de rehabilitación protegida.

4.º Que el edificio rehabilitado no ha obtenido subvenciones del Gobierno de Cantabria para actuaciones sobre los mismos elementos del edificio, en los diez años inmediatamente anteriores a la presente solicitud, tomando como fecha la de la resolución de concesión.

5.º Que los beneficiarios no se encuentran incursos en ninguna de las prohibiciones del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y 12 de la Ley 10/2006, de 7 de julio, de Subvenciones de Cantabria y se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social y las Agencias Cántabra y Estatal de Administración Tributaria (ACAT, AEAT).

6.º Que, en su caso, se mantienen en las unidades de convivencia indicadas en la solicitud de calificación, alguno de los supuestos aplicables, para percibir la ayuda complementaria, de los previstos en los artículos 83 y 88.

Artículo 98. *Procedimiento de concesión y pago de las ayudas.*

1. El procedimiento de concesión de las ayudas de los programas de fomento de la eficiencia energética en viviendas y de fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas se inicia de oficio mediante la publicación de presente Decreto en Boletín Oficial de Cantabria. Las ayudas se concederán, previos los trámites oportunos, por el procedimiento de concesión directa a aquellos solicitantes, titulares de una calificación de rehabilitación protegida que así lo soliciten y cumplan los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto.

2. Una vez recibida la solicitud de concesión y pago el Servicio competente de la Dirección General con competencias en materia de vivienda verificará el cumplimiento de los requisitos y condiciones para la concesión o denegación de la ayuda. Para ello, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá recabar en cualquier momento la documentación que considere necesaria para acreditar el exacto cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos en el presente Decreto, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos. En caso de ser necesario, se practicará el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68 o 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. El personal técnico al servicio de la Dirección General competente en materia de vivienda realizará las inspecciones que estime oportunas para la emisión de los informes previos a la propuesta de concesión y pago, así como, para la comprobación del correcto cumplimiento de la actividad subvencionada.

4. A efectos de este programa hay que distinguir, por un lado, entre el procedimiento de tramitación de la concesión y pago de las ayudas por actuaciones subvencionables realizadas en viviendas unifamiliares y viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas y, por otro lado, las ayudas por actuaciones subvencionables realizadas en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.

5. Cuando se trate de actuaciones subvencionables realizadas en viviendas unifamiliares y viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas, se resolverá de manera conjunta respecto a la ayuda unitaria básica y respecto a la ayuda complementaria individualizada a la que, en su caso, pudiera tener derecho el beneficiario por concurrir en él o en su unidad de convivencia alguno o varios de los supuestos previstos en los artículos 83 y 88.

Una vez comprobado, el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones, exigidos para la concesión y pago de las ayudas, el órgano instructor, previo informe del Servicio, elevará propuesta al consejero con competencias en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

La propuesta de concesión de la subvención se pronunciará motivadamente acerca de los extremos y condiciones previstos en el programa correspondiente y determinará, motivándolo, el importe de las ayudas. En concreto hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Referencia catastral de la vivienda, año de construcción, con mención de si está o no protegida o catalogada.

b) Tipo de actuación y programa al que se vinculan las ayudas propuestas, con indicación en su caso, de la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a la actuación.

c) Coste total subvencionable de las actuaciones debidamente desglosado.

d) NIF y denominación de la empresa o empresas adjudicatarias de las obras de rehabilitación.

e) Indicación, en su caso, del supuesto o supuestos previstos en los artículos 83 y 88, que determinan, en su caso, el incremento de las ayudas sobre la subvención unitaria básica, o sobre el porcentaje máximo de las ayudas.

6. Importe de la ayuda unitaria básica, importe de la ayuda complementaria individualizada e importe total de las ayudas.

7. Cuando se trate de actuaciones subvencionables realizadas edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, se tramitará un único expediente de concesión y pago, tanto para las ayudas a la comunidad de propietarios, como para las ayudas complementarias individualizadas a cada beneficiario que, por concurrir en él o en su unidad de convivencia alguno o varios de los supuestos previstos en los artículos 83 y 88, puedan determinar, en su caso, el incremento de las ayudas sobre la subvención unitaria básica, o sobre el porcentaje máximo de las ayudas a la comunidad de propietarios. La administración sólo se relacionará, a efectos de lo previsto en este Decreto, con el representante designado por la propia comunidad y en ningún caso con cada propietario individualmente.

8. Una vez comprobado, el cumplimiento o incumplimiento de los requisitos y condiciones, exigidos para la concesión y pago de las ayudas, el órgano instructor, previo informe del Servicio, elevará propuesta al consejero con competencias en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

9. Una vez dictada propuesta de resolución, no se tendrá en cuenta ninguna documentación o alegación que se pudiera aportar al expediente. En particular no se tendrán en cuenta las declaraciones y anexos a que se refiere el artículo 92.4.h) de uno o varios residentes que se presenten de forma extemporánea, ni la modificación o alteración de los que se hubieran aportado en tiempo y forma en el seno de este procedimiento o en el de calificación de rehabilitación protegida.

10. La propuesta de concesión y pago de la subvención cuando se trate de actuaciones subvencionables realizadas en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva se pronunciará motivadamente acerca de los extremos y condiciones previstos en el programa correspondiente y determinará, motivándolo el importe de las ayudas. En concreto hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Tipo de edificio, referencia catastral, año de construcción, con mención de si está o no protegido o catalogado.

b) Tipo de actuación y programa al que se vincula la ayuda propuesta, con indicación en su caso, de la reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a la actuación.

c) Número de viviendas a rehabilitar, así como, en su caso, el número y superficie construida de locales.

d) Coste total subvencionable de las actuaciones debidamente desglosado.

e) Importe de las ayudas a la comunidad de propietarios y de las ayudas complementarias individualizadas.

f) Enumeración de las viviendas entre las que se distribuirá la ayuda de la comunidad de propietarios y de las excluidas.

g) NIF y denominación de la empresa o empresas adjudicatarias de las obras de rehabilitación.

h) Número de viviendas, en su caso, con unidades de convivencia residentes con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM.

i) Número de viviendas, en su caso, con residentes con discapacidad acreditada o mayores de 65 años.

j) Número de viviendas, en su caso, cuyos propietarios mayores de edad, en el momento de la solicitud y las actuaciones se hayan realizado en municipios de pequeño tamaño, tal y como vienen definidos en el artículo 2 f) de este Decreto.

11. El consejero con competencias en materia de vivienda, resolverá, por un lado, lo que proceda respecto a las ayudas a la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios y se pronunciará motivadamente acerca de los extremos y condiciones contenidos en la propuesta de concesión y pago de la subvención. Cuando alguno de los residentes renuncie a su parte proporcional de la subvención, no haya presentado los anexos a que se refieren los artículos 92.4 h), o no cumpla los requisitos y condiciones para la obtención de las ayudas, dicha resolución lo indicará y se pronunciará acerca de los miembros de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios a los que no se podrá atribuir la parte proporcional de la subvención, con señalamiento del artículo de este Decreto que incumplen e informará a la comunidad de propietarios que el importe correspondiente al mismo se deberá prorratear entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Por otro lado, resolverá lo que proceda, en su caso, respecto a las ayudas complementarias individualizadas de aquellos residentes en los que, por concurrir en ellos o en su unidad de convivencia alguno o varios de los supuestos previstos en los artículos 83 y 88, puedan obtener, en su caso, dicha ayuda complementaria individualizada.

12. La resolución de denegación de la solicitud de concesión y pago de las ayudas de los programas de fomento mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas y de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, en su caso, contendrá la motivación expresa de tal resolución, así como, en su caso, la no concesión por desistimiento o renuncia de su solicitante o imposibilidad material sobrevenida, puesta de manifiesto en la tramitación del expediente.

13. Contra las resoluciones que adopte el consejero con competencias en materia de vivienda, que agotan la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 99. *Otras obligaciones de los beneficiarios.*

1. Además de las establecidas en la Ley General de Subvenciones, en la Ley de Subvenciones de Cantabria y en cada uno de los programas, es obligación de los beneficiarios de los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria, lo siguiente:

a) Destinar 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 locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, renuncie a la obtención de subvenciones o incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la

Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda concedida a la comunidad de propietarios, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Esto sólo será de aplicación para la parte de las ayudas a la comunidad de propietarios. En ningún caso será de aplicación con las ayudas complementarias individualizadas.

b) Presentar en el plazo máximo de dos meses, desde la fecha de cobro de la subvención, el justificante de pago de las actuaciones mediante transferencia o ingreso bancario por un importe equivalente, al menos, al de la subvención percibida.

c) Mantener la residencia habitual y permanente y el domicilio fiscal en Cantabria de su propietario o arrendatario, durante dos años consecutivos, en la vivienda rehabilitada, cuando se trate de viviendas unifamiliares, viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que se acojan de forma aislada a las ayudas, así como, en el caso de las ayudas complementarias individualizadas a las del edificio de viviendas. A estos efectos para el cómputo del plazo de dos años se tendrá en cuenta la fecha de notificación de la resolución de concesión de las ayudas.

d) Comunicar la obtención de cualesquiera otras subvenciones públicas que persigan la misma finalidad, cualquiera que sea su naturaleza y la Administración o entidad concedente de la misma, así como su importe.

e) Asimismo, la aceptación de la subvención de las actuaciones de fomento de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas implica que a las personas beneficiarias de estas ayudas les será de aplicación las siguientes obligaciones establecidas en el Reglamento (UE) n.º 1301/2013:

e.1) Deberán conservar hasta el 31 de diciembre de 2026, a disposición de los organismos de control del Programa Operativo FEDER todos los documentos justificativos relacionados con los gastos y los pagos correspondientes a la inversión subvencionada. Los documentos se conservarán o bien en forma de originales o de copias compulsadas de originales, o bien en soportes de datos comúnmente aceptados, en especial versiones electrónicas de documentos originales o documentos existentes únicamente en versión electrónica.

e.2) Someterse a las actuaciones de comprobación, a efectuar por el órgano concedente o la entidad colaboradora, en su caso, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

f) Será responsabilidad de las personas beneficiarias de las actuaciones informar al público del apoyo recibido de la Unión Europea, el Gobierno de España y el Gobierno de Cantabria, en su caso a través del Fondo Europeo de Desarrollo Regional, el Plan Estatal de Vivienda y el Plan de Vivienda de Cantabria:

f.1) En todas las medidas de información y comunicación que lleve a cabo la beneficiaria sobre el proyecto subvencionado.

f.2) Informar al público, al menos durante la ejecución del proyecto, del apoyo obtenido de los Fondos, mediante la incorporación en la página "web" o sitio de internet, si lo tuviera, de una breve descripción del proyecto subvencionado, con sus objetivos y resultados, y destacando el apoyo financiero de la Unión, el Estado y la Comunidad Autónoma de Cantabria y colocando al menos una lona o cartel (de un tamaño mínimo din A3) en un lugar bien visible para el público, por ejemplo los andamios o en la entrada del edificio, con información sobre el proyecto subvencionado en el que mencionará la ayuda financiera de la Unión.

f.3) La información deberá incluir, dependiendo del tipo de actuación, la frase: «REHABILITACIÓN PROTEGIDA. Esta obra es subvencionable con ayudas cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional a través del Programa Operativo FEDER 2014-2020 de Cantabria por medio de la línea de subvenciones del Gobierno de Cantabria dirigidas al fomento de la eficiencia energética de edificios y viviendas» o «REHABILITACIÓN PROTEGIDA. Esta obra es subvencionable con ayudas cofinanciada

por el Plan Estatal de Vivienda y del Plan de Vivienda de Cantabria 2018-2021», acompañado de los siguientes logotipos:

g) En aquellas actuaciones reguladas en estos programas que la administración así lo determine por su especial relevancia o visibilidad para la opinión pública, el beneficiario instalará un cartel de obra, conforme al modelo oficial que se aprobará por resolución del consejero con competencias en materia de vivienda, que contendrá la denominación de la actuación, el importe de la misma, el importe de la subvención concedida y el texto: «Actuación cofinanciada por el Gobierno de Cantabria, Consejería de Obras Públicas y Vivienda y el Ministerio de Fomento con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 con la cantidad de: (Importe de la subvención concedida)».

2. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado anterior constituirá infracción en materia de subvenciones.

Artículo 100. *Costes subvencionables y costes medios de mercado.*

1. El coste de las actuaciones subvencionables constituirá la inversión subvencionable que, además de las obras, podrá incluir, en su caso, los honorarios de los profesionales técnicos intervinientes, los de los administradores de fincas o profesionales que tramiten el expediente ante la administración, el coste de la redacción de los proyectos, seguros de obras, informes técnicos, incluido el Informe de evaluación del edificio, certificados necesarios, gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

2. La inversión objeto de subvención no podrá superar los costes medios de mercado de las actuaciones de que se trate. El coste de los honorarios por la elaboración de certificados, informes y proyectos técnicos y resto de honorarios profesionales en general, tampoco podrá superar dichos costes y en su caso los baremos orientativos establecidos por los respectivos Colegios Profesionales.

3. Cuando, en el seno del procedimiento de calificación de rehabilitación protegida, y en todo caso, antes de dictarse la propia resolución de calificación de protegida se ponga de manifiesto una desviación al alza de los costes de las obras o demás actuaciones subvencionables que pueda ser considerada desproporcionada o anormal en comparación con los costes de otras actuaciones que consten en poder de la Administración, se requerirá al solicitante para que justifique en el plazo de quince días la valoración de la oferta y precise las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al incremento de los precios ofertados que pueda venir derivado del procedimiento de ejecución de las obras, de las soluciones técnicas adoptadas, de las condiciones excepcionalmente desfavorables de que disponga para ejecutar la prestación, o la originalidad de las prestaciones propuestas. Si en citado plazo quedaran justificadas o fueran presentados otros presupuestos respecto de los que no se observen desviaciones significativas, se proseguirá la tramitación. Si no se justifican o se justifican inadecuadamente las desviaciones, o no se presenten los presupuestos referidos el informe técnico será desfavorable lo que motivará la denegación de la calificación de rehabilitación protegida y con ello la posibilidad de obtención de las ayudas.

CAPÍTULO 4

Programa de fomento a la elaboración del informe de evaluación del edificio

Artículo 101. *Objeto del Programa y actividad subvencionable.*

1. Este programa tiene por objeto impulsar la implantación generalizada del informe de evaluación de los edificios como mecanismo especialmente apto para conocer el estado de conservación de los edificios de viviendas.

2. La actividad subvencionable es la elaboración y redacción del Informe de Evaluación del edificio para su posterior inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

Artículo 102. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas del Programa de fomento a la elaboración del informe de evaluación del edificio, las personas y entidades sujetas al deber de obtener el Informe de Evaluación del Edificio a que se refiere el artículo 3 del Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio en Cantabria.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda, al pago de los honorarios profesionales devengados con motivo de la elaboración del correspondiente informe.

3. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que el importe de los mismos deba repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

Artículo 103. *Cuantía de las ayudas.*

El importe máximo de la subvención del Programa de fomento a la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio será de 30 euros por cada una de las viviendas de las que conste el edificio y de 30 céntimos de euro por cada metro cuadrado de superficie construida de local, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 1.125 euros, ni el 75 por ciento del coste del informe de evaluación del edificio.

Artículo 104. *Contenido y requisitos del Informe de Evaluación del Edificio.*

1. El informe de Evaluación del Edificio contendrá un análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los edificios, en relación con el análisis del estado de conservación del edificio, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 5 y siguientes del Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio en Cantabria.

2. No podrán acogerse a las subvenciones previstas en este programa los Informes de Evaluación del Edificio que se realicen con posterioridad al primer informe.

Artículo 105. *Lugar, plazo de presentación y documentación para solicitar la concesión y pago de las ayudas.*

1. Las solicitudes de concesión y pago del programa de fomento a la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio se podrán presentar, en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, a partir del día siguiente al de publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Cantabria, en el correspondiente modelo oficial.

2. La solicitud se acompañará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Justificante de haber presentado ante el ayuntamiento correspondiente el Informe de evaluación del edificio.

b) Factura de los honorarios devengados, emitida por el profesional o los profesionales que hubieren realizado el informe.

c) Justificante de pago material de la misma mediante transferencia bancaria o ingreso bancario.

Artículo 106. *Procedimiento de concesión y pago de las ayudas.*

1. El procedimiento de concesión y pago de las ayudas del Programa de fomento a la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio se inicia de oficio mediante la publicación de presente Decreto en Boletín Oficial de Cantabria y se concederán, previos los trámites oportunos, por el procedimiento de concesión directa a aquellos solicitantes que así lo soliciten y cumplan los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto.

2. Una vez recibida la solicitud de concesión y pago, el Servicio competente de la Dirección General competente en materia de vivienda verificará el cumplimiento de los requisitos y condiciones para la concesión y pago o para su denegación. Para ello, la

Dirección General con competencias en materia de vivienda podrá recabar en cualquier momento la documentación que considere necesaria, para acreditar el exacto cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos en el presente Decreto, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos. En caso de ser necesario, se practicará el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68 o 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. El personal técnico al servicio de la Dirección General con competencias en materia de vivienda realizará un informe, una vez comprobada la documentación presentada, respecto al cumplimiento o incumplimiento de los requisitos para ser beneficiario de la subvención.

4. La propuesta de concesión y pago de la subvención se pronunciará motivadamente acerca de los extremos y condiciones previstos en este programa y determinará, motivándolo, el importe de la subvención y la propuesta de su pago.

5. La resolución de denegación de la concesión y pago de las ayudas del Programa de fomento a la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio, en su caso, contendrá la motivación expresa de tal resolución, así como, en su caso, la no concesión por desistimiento o renuncia de su solicitante o imposibilidad material sobrevenida, puesta de manifiesto en la tramitación del expediente.

6. Frente a la resolución del consejero, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 107. *Compatibilidad de las ayudas.*

1. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo o similar objeto procedentes de otras administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones. No obstante, será obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional.

2. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa, los beneficiarios de las ayudas de los programas de fomento de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas, fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas y programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, cuando hayan incluido, entre los costes subvencionables de sus actuaciones, la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio.

CAPÍTULO 5

Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 108. *Objeto del programa y actividad subvencionable.*

1. Este programa tiene por objeto fomentar la regeneración y renovación y la recuperación funcional de determinados tejidos residenciales, conjuntos históricos, centros urbanos y barrios degradados, tanto urbanos, como en el ámbito rural, mediante ámbitos de actuación integral denominados áreas de regeneración y renovación urbana o rural.

2. Asimismo, tiene por objeto la erradicación de asentamientos de infravivienda o chabolistas, de los que exista constatación a la entrada en vigor de este Decreto y posibilitar con ello, inclusión social de las unidades de convivencia residentes, a tal fecha, en estos asentamientos, a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

3. La actividad subvencionable, en los términos previstos en este Decreto, será la realización conjunta, por iniciativa pública municipal, de obras de rehabilitación, reforma,

reparación, conservación, mantenimiento y mejora de edificios de viviendas y viviendas, con obras de urbanización o reurbanización de espacios públicos o no y, en su caso, de edificación de nuevos edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas previamente demolidos.

4. Salvo cuando se trate de actuaciones a las que se refiere el artículo 109.1.c) realizadas por un promotor privado, las obras señaladas en el apartado anterior tendrán que ser necesariamente objeto de uno o varios contratos, licitados y ejecutados con estricta sujeción a la legislación de contratos del Sector Público.

5. Las actuaciones a las que se refiere el artículo 109.1.f) el beneficiario podrá optar por subcontratarlas total o parcialmente o realizarlas con medios propios, en cuyo caso no será subvencionable la parte que se realice con medios propios.

Artículo 109. *Actuaciones subvencionables.*

1. Las actuaciones subvencionables por el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, dentro de los ámbitos previamente seleccionados, serán:

a) La ejecución de las obras de rehabilitación, reforma, reparación, conservación, mantenimiento y mejora de edificios de viviendas y viviendas, recogidas en los artículos 81 y 86 de este Decreto, así como las obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fi n de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

1.º Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

2.º Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

3.º Las siguientes obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad:

i) En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

ii) En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de elaboración de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

iii) En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

iv) En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas, como, por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de elaboración de especies adecuadas al medio.

c) La ejecución de obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y las de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción.

Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

En el supuesto de solares vacíos, en los que ya se hubiera producido la demolición, será necesario acreditar documentalmente, la previa existencia en dicho solar de alguna edificación.

En este supuesto será financiable únicamente la edificación de las viviendas de nueva construcción, pero en ningún caso los gastos de demolición.

d) La eliminación de poblados chabolistas, existentes a la entrada en vigor del presente Decreto y la asignación, a las unidades de convivencia que allí residen, de una vivienda digna en un contexto integrador.

e) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

f) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables, incluidos los gastos en honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

2. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios de mercado.

3. En ningún caso serán financiables los gastos de adquisición de solares o terrenos necesarios, ni de las edificaciones a sustituir o a rehabilitar. Tampoco se podrán incluir en el coste de las actuaciones los impuestos, tasas o tributos.

4. Sin perjuicio de lo anterior, serán financiables los gastos de adquisición, por los beneficiarios, de viviendas diseminadas en su término municipal con el objeto de su puesta a disposición de las unidades de convivencia residentes en asentamientos chabolistas, de los que exista constatación a la entrada en vigor de este Decreto y posibilitar con ello, la erradicación de dichos asentamientos y la inclusión social de dichas unidades de convivencia, a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

Artículo 110. *Beneficiarios de las ayudas.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural los Ayuntamientos de Cantabria, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles autonómicas y las participadas mayoritariamente por otras Administraciones Públicas que asuman en su nombre la gestión integral del área delimitada y seleccionada.

2. Para ser beneficiario de estas ayudas será necesaria la suscripción de un Acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ayuntamiento en donde se vayan a desarrollar las actuaciones.

3. Sin perjuicio de lo anterior, cuando así esté previsto en el proyecto seleccionado para la gestión integral del ámbito, y se trate de actuaciones a las que se refiere el artículo 109.1 c), podrán ser beneficiarios directos, las empresas privadas o público-privadas promotoras que edifiquen las nuevas viviendas en el ámbito delimitado y seleccionado.

4. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

5. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.

Artículo 111. *Cuantía de la Ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural se determinará atendiendo al coste total de la intervención, que se desglosará según los criterios de fijación de cuantías del punto 2 de este artículo. En todas ellas, de forma individualizada, no podrá excederse del 40 % de su coste, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de

planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará conforme a los siguientes criterios y multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

2.1.a) En obras de rehabilitación de las definidas en el artículo 81, hasta 36.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente 360 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. Esta ayuda está condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el artículo 81. Esta ayuda podrá ser incrementada en 2.000 euros por vivienda y 20 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

2.1.b) En obras de rehabilitación de las definidas en el artículo 86, hasta 6.000 euros por vivienda, cuando se solicite solo para actuaciones correspondientes al fomento de la conservación y 24.000 euros por vivienda, cuando se solicite para actuaciones correspondientes a la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad o conjuntamente con actuaciones de conservación. Esta ayuda podrá ser incrementada en 2.000 euros por vivienda, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

El porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá incrementarse por encima del 40% de la inversión subvencionable, hasta alcanzar el 60% de la misma, en aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM e iguales o superiores a 2 veces el IPREM. Dicho porcentaje alcanzará el 75% en aquellas viviendas en que Los ingresos de la unidad convivencia del residente sean inferiores a 2 veces el IPREM cuando se acometa cualquier tipo de actuación o cuando residan personas con discapacidad o movilidad reducida acreditada o mayores de 65 años y se acometan actuaciones para garantizar la accesibilidad universal.

La cuantía de la subvención unitaria establecida finalmente se incrementará, además, un 25% por vivienda, cuando se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y tengan menos de treinta y cinco años y las actuaciones se realicen en municipios de pequeño tamaño tal y como vienen definidos en el artículo 2 f) de este Decreto.

Estas ayudas, se gestionarán por vivienda, en el caso de viviendas unifamiliares o, por edificio, en el caso de edificios de viviendas, sin perjuicio, en este caso, de su reparto y repercusión proporcional y se destinarán íntegramente a subvencionar al pago de las actuaciones subvencionables.

2.2. Hasta 50.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida. A ésta se acumulará, con cargo al presupuesto municipal, otra ayuda de 6.000 euros más por vivienda.

Estas ayudas se reducirán en las actuaciones que conlleven incrementos del aprovechamiento lucrativo en su desarrollo. Se disminuirá la aportación municipal por vivienda sustituida a razón de 1.000 euros menos por cada vivienda adicional que se construya o por cada 50 metros cuadrados de edificabilidad no dotacional añadida en el caso de mantenerse el mismo número de viviendas.

2.3 Hasta 50.000 euros por cada vivienda adquirida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo. A esta ayuda se podrán acumular las ayudas del apartado 2.1.

2.4 Hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida, para actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

El cómputo del número de viviendas objeto de rehabilitación y/o construcción, a los efectos de la determinación de esta componente de la ayuda, 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 poder superar 1.500 euros por cada vivienda efectivamente rehabilitada o construida.

2.5. 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.

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

Artículo 112. *Requisitos para la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana y rural.*

1. La delimitación de un área de regeneración y renovación urbana y rural tendrá que acordarse por el órgano municipal competente y tendrá que reunir los siguientes requisitos:

a) Que el ámbito comprenda un conjunto homogéneo de un mínimo de 10 viviendas, cuando se trate de viviendas unifamiliares o de 5 edificios de viviendas, entendiendo por homogéneo un conjunto de viviendas o edificios próximos entre sí y de características similares o que formen parte de un mismo barrio, núcleo urbano o barrio tradicional. No se considerará conjunto de viviendas a la suma de varias viviendas unifamiliares inconexas o que no conformen un barrio, núcleo, corraliega o análogo, aunque estén incluidas en único proyecto.

b) Que las edificaciones tengan más de 15 años de antigüedad. A estos efectos, aquellos solares en los que se pueda acreditar documentalmente que hubiese existido una edificación tendrán la consideración de edificación de más de 15 años. En el caso de edificaciones de edades diferentes, al menos el 70% de las mismas tendrán que cumplir este requisito.

c) Que, al menos, un 70 % de la edificabilidad sobre rasante, excluyendo las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del ámbito delimitado o de la edificabilidad resultante según el planeamiento vigente, tenga o deba tener como destino el uso residencial de vivienda. Este requisito no será exigible en los supuestos de infravivienda y chabolismo.

2. Cada área se podrá dividir a efectos de su gestión en una o varias fases. En tal caso, cada fase tendrá que corresponderse necesariamente con unidades constructivas completas y autónomas (manzanas, bloques, etc.).

Artículo 113. *Convocatoria anual y medio de publicación.*

1. Anualmente se realizará por el consejero con competencias en materia de vivienda la convocatoria dirigida a los ayuntamientos de Cantabria para seleccionar entre las solicitudes presentadas aquella o aquellas financiables con cargo a este programa.

2. La convocatoria anual se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria.

Artículo 114. *Lugar, plazo y documentación para la solicitar la selección de áreas de regeneración y renovación urbana y rural.*

1. Cada ayuntamiento podrá presentar una única solicitud, en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto de subvención, en el plazo máximo de un mes, a partir del día siguiente al de la publicación del extracto de la convocatoria anual, en el Boletín Oficial de Cantabria.

Si el último día del plazo fuera inhábil, se entenderá prorrogado al siguiente día hábil.

2. La presentación por cada entidad de más de una solicitud a la misma convocatoria será causa de inadmisión de todas ellas.

3. No podrán presentarse a una nueva convocatoria, aquellos ayuntamientos que ya tengan un área de regeneración y renovación urbana y rural seleccionada, excepto cuando la vigencia de ésta finalice dentro del mismo año natural.

4. Cada solicitud se podrá referir a una o varias fases de la misma área de regeneración o renovación urbana y rural, previamente delimitada. En tal caso, cuando la actuación se pretenda desarrollar por fases, deberá indicarse expresamente y cada fase tendrá que corresponderse con unidades constructivas completas y autónomas (manzanas, bloques, etc.). En estos casos, se detallará en la solicitud para qué fase o fases se solicita y asumirá la cofinanciación de este programa en caso de ser seleccionada.

5. La solicitud de selección deberá suscribirse por el alcalde-presidente del ayuntamiento y tendrá que estar aprobada por órgano municipal competente.

6. La solicitud incluirá una declaración responsable con el siguiente contenido:

a) Ser ciertos cuantos datos figuran en la solicitud y, en su caso, la documentación adjunta.

b) Conocer, aceptar y comprometerse al cumplimiento de las condiciones de este programa en caso de resultar seleccionado.

7. La solicitud se acompañará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a) Una ficha-resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del Área de regeneración y renovación urbana o rural, tanto en papel como en un fi chero "shape" georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos.

b) Un proyecto de las actuaciones que se pretenden llevar a cabo en el que constarán, al menos, los siguientes documentos:

1.º Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica de los habitantes del área, sobre las condiciones ambientales y situación de los espacios públicos y un análisis pormenorizado sobre los edificios cuyo contenido mínimo será el del Informe de Evaluación del Edificio.

2.º Una memoria vinculante de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística e incluya documentación gráfica, y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado y que analice la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios.

En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación de regeneración y renovación urbana, desglosando las actuaciones según los tipos de actuaciones subvencionables establecidas en el artículo 109. Los precios no podrán superar los precios medios de mercado.

3.º Un programa de las actuaciones que incluya la forma de ejecución y gestión de las mismas, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas en las mismas.

4.º Los compromisos establecidos para la puesta en marcha, desarrollo y seguimiento de las actuaciones, especialmente de los alcanzados con los propietarios incluidos en el ámbito.

5.º El plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

6.º En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

7.º Pliego de condiciones, presupuesto y planos de las obras, con el nivel de detalle necesario para poder licitar la ejecución de las mismas.

8.º Reportaje fotográfico de los edificios a rehabilitar y espacios públicos a renovar.

c) Importe de las ayudas solicitado, desglosado por tipo de actuaciones de acuerdo a lo establecido en el artículo 111. Los precios no podrán superar los precios medios de mercado.

d) Compromiso firme de cada vivienda unifamiliar o edificio de viviendas, adoptado legalmente, de delegar en el Ayuntamiento la gestión en la adjudicación y ejecución de las obras de rehabilitación sobre sus viviendas. A tal efecto el Ayuntamiento podrá llegar a los acuerdos previos que tenga por convenientes con cada propietario o comunidad de propietarios a efectos de financiación de aquella parte de las obras no subvencionada con

cargo a este programa. En los casos en que el sistema de gestión sea por expropiación, haya o no acuerdo, se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

e) Certificación del funcionario con la habilitación exigida por el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local de los siguientes extremos:

1.º Haber remitido a la Dirección General competente en materia de vivienda, con anterioridad a la presentación de la solicitud de subvención, el censo anual de edificios establecido en el artículo 10.2 del Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio.

2.º Compromiso, por parte del ayuntamiento, de asumir la cofinanciación de las actuaciones en caso de resultar seleccionado, adoptado por el órgano municipal competente.

3.º Compromiso, por parte del ayuntamiento, de adecuar sus ordenanzas fiscales para aplicar una bonificación en el impuesto y la tasa sobre construcciones instalaciones y obras de un 95% de la cuota tributaria, a las actuaciones que se realicen en el área de regeneración y renovación urbana y rural, adoptado por el órgano municipal competente. Si ya lo tuviera regulado, certificación en tal sentido.

4.º Compromiso de financiación, en su caso, por parte del Ayuntamiento de 6.000 euros complementarios por cada vivienda nueva construida en sustitución de otra previamente demolida, adoptado por el órgano municipal competente. Estas ayudas se reducirán en las actuaciones que conlleven incrementos del aprovechamiento lucrativo en su desarrollo. Se disminuirá la aportación municipal por vivienda sustituida a razón de 1.000 euros menos por cada vivienda adicional que se construya o por cada 50 metros cuadrados de edificabilidad no dotacional añadida en el caso de mantenerse el mismo número de viviendas.

f) Además de los anteriores, si la actuación comprende viviendas de nueva construcción, la solicitud incluirá una declaración responsable del promotor o promotores de las nuevas viviendas de sustitución, con el siguiente contenido:

1.º Conocer, aceptar y comprometerse al cumplimiento de las condiciones de este programa establecidos en este Decreto y en la convocatoria.

2.º Cumplir los requisitos exigidos en este Decreto.

3.º Estar en condiciones de poder solicitar la licencia municipal en el plazo máximo de seis meses.

4.º Estar en condiciones de poder iniciar la construcción de las viviendas, en el momento de disponer de la licencia municipal de obras.

5.º Destinar las viviendas de nueva construcción a la venta o el alquiler, para su destino como residencia habitual y permanente de quienes las adquieran o arrienden durante el plazo de 10 años tras la finalización de la obra con la sujeción durante dicho período a un precio de venta y renta máximo, así como a la necesidad de notificar las transmisiones de dichas viviendas a la Dirección General competente en materia de vivienda.

6.º No incurrir en ninguna de las causas de incompatibilidad o prohibición para obtener subvenciones establecidas en el artículo 12 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

8. Una vez recibida la solicitud junto con la documentación señalada, el Servicio competente de la Dirección General competente en materia de vivienda verificará el cumplimiento de los requisitos y condiciones para la selección de propuestas. Para ello podrá recabar en cualquier momento la documentación que considere necesaria para acreditar el exacto cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos en el presente Decreto, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos. En caso de ser necesario, se practicará el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68 o 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

9. Una vez analizada la documentación, el órgano instructor, previo informe del Servicio, elevará propuesta al director general con competencias en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

Artículo 115. *Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana y rural.*

1. Una vez seleccionado el área o áreas de regeneración y renovación urbana y rural, la dirección general con competencia en vivienda remitirá al Ministerio de Fomento la propuesta o propuesta de áreas de regeneración y renovación urbana o rural que pretenda financiar con cargo a este programa.

2. En la comisión bilateral de seguimiento se suscribirán con la participación del Ayuntamiento o ayuntamientos seleccionados, en cuyo término municipal se ubique la correspondiente área de regeneración y renovación urbana o rural, los correspondientes acuerdos.

3. En el caso de áreas de regeneración y renovación urbana o rural que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

Artículo 116. *Lugar, plazo y documentación para solicitar las ayudas.*

1. A efectos de este programa hay que distinguir entre las actuaciones reguladas en el artículo 109. 1 a),b),d),e) y f) y las actuaciones reguladas en el apartado 109.1.c).

2. Las solicitudes para la concesión y pago de las ayudas correspondiente al programa de fomento de las áreas de regeneración y renovación urbana y rural de las actuaciones reguladas en el artículo 109.1a),b),d),e) y f) se podrán presentar por el Ayuntamiento en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, en el plazo máximo de dos meses, desde la firma del correspondiente acuerdo para la gestión en el seno de la comisión bilateral de seguimiento.

3. Las solicitudes para la concesión de las ayudas correspondiente al programa de fomento de las áreas de regeneración y renovación urbana y rural de las actuaciones reguladas en el artículo 109.1.c) se podrán presentar por el promotor de las viviendas en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, en el plazo máximo de dos meses, desde la concesión de la licencia municipal de obras de las viviendas, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de ejecución de las viviendas en el que figure la calificación energética de las mismas.

b) Licencia municipal de obras. En caso de no aportarse por el solicitante, se solicitará de oficio al ayuntamiento donde se encuentren ubicadas las obras, sin necesidad de requerimiento previo al interesado.

c) Certificado de inicio de las obras firmado por el técnico director de las mismas y visado por su colegio profesional.

d) Declaración responsable del promotor o promotores de las nuevas viviendas de sustitución, con el siguiente contenido:

1.º) Conocer, aceptar y comprometerse al cumplimiento de los requisitos y las condiciones de este programa establecidos en este Decreto.

2.º) Estar en posesión de la correspondiente licencia municipal de obras y de estar en condiciones de poder iniciar la construcción de las viviendas.

3.º) Compromiso de destinar las viviendas de nueva construcción a la venta o el alquiler, para su destino como residencia habitual y permanente de quienes las adquieran o arrienden.

4.º) Compromiso de informar a los futuros compradores y de hacer constar en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal la afección de las viviendas de nueva construcción al destino de domicilio habitual y permanente durante el plazo de 10 años tras la finalización de la obra, la sujeción durante dicho período a un precio de venta y renta máximo, la necesidad de notificar las transmisiones de dichas viviendas a la Dirección General competente en materia de vivienda junto con las consecuencias de la revocación y reintegro para el caso de incumplimiento a las que se refiere el artículo 119.

5.º) No incurrir en ninguna de las causas de incompatibilidad o prohibición para obtener subvenciones establecidas en el artículo 12 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

Artículo 117. *Procedimiento para la concesión y pago de las ayudas.*

1. El procedimiento de concesión y pago de las ayudas del Programa de fomento de las áreas de regeneración y renovación urbana y rural se inicia de oficio mediante la publicación de presente Decreto en Boletín Oficial de Cantabria y se concederán, previos los trámites oportunos, por el procedimiento de concesión directa a aquellos solicitantes que así lo soliciten y cumplan los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto y en el correspondiente convenio de financiación suscrito con el Ministerio de Fomento.

2. A efectos de este programa hay que distinguir entre las actuaciones reguladas en el artículo 109. 1 a), b), d), e) y f) y las actuaciones reguladas en el apartado 109.1.c).

3. En el caso de las actuaciones reguladas en el artículo 109.1a), b), d), e) y f) se tramitará en un mismo acto la concesión y pago anticipado de las ayudas a los beneficiarios que así lo soliciten.

En el caso de las actuaciones reguladas en el artículo 109.1.c) se tramitará en primera instancia la concesión de las ayudas y su abono se realizará una vez justificada la ejecución de las actuaciones subvencionables.

4. En cualquier caso, una vez recibida la solicitud de concesión, el Servicio competente de la Dirección General competente en materia de vivienda verificará el cumplimiento de los requisitos y condiciones para la concesión de las ayudas. Para ello podrá recabar en cualquier momento la documentación que considere necesaria para acreditar el exacto cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos en el presente Decreto, en especial, si resultara alguna discrepancia entre los datos comprobados de oficio y los datos declarados o comunicados por la persona interesada, o fuera procedente aclarar algún aspecto de los mismos. En caso de ser necesario, se practicará el correspondiente requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68 o 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. Analizada la documentación, el órgano instructor, previo informe del Servicio, elevará propuesta motivada de concesión o denegación, al consejero con competencias en materia de vivienda, que resolverá lo que proceda.

6. La propuesta de concesión y pago anticipado de la subvención correspondiente al programa de fomento de las áreas de regeneración y renovación urbana y rural de las actuaciones reguladas en el artículo 109.1a), b), d), e) y f) se pronunciará motivadamente acerca de los extremos y condiciones previstos en el programa correspondiente y determinará, motivándolo, el importe de la subvención, el plazo de ejecución de las actividades subvencionables y los ejercicios presupuestarios a los que deba imputarse el gasto correspondiente en función de los plazos previstos en el convenio de financiación, para dicha ejecución.

7. La propuesta de concesión de la subvención las actuaciones reguladas en el apartado 109.1.c), se pronunciará motivadamente acerca de los extremos y condiciones previstos en el programa correspondiente y determinará, motivándolo, el importe de la subvención, el plazo de ejecución de las actividades subvencionables y los ejercicios presupuestarios a los que deba imputarse el gasto correspondiente en función de los plazos previstos en el convenio de financiación para dicha ejecución.

El importe correspondiente a la posible concesión de la subvención, en su caso, podrá ser cedido en los términos previstos en la legislación de finanzas y presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8. La resolución que ponga fi n al procedimiento de concesión o denegación de la subvención contendrá la motivación expresa de tal resolución, así como, en su caso, la no concesión por desistimiento o renuncia de su solicitante o imposibilidad material sobrevenida, puesta de manifiesto en la tramitación del expediente.

9. Contra la resolución que adopte el consejero con competencias en materia de vivienda, que agota la vía administrativa, cabrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de su notificación. Sin perjuicio de ello, cabrá igualmente interponer, bien directamente, bien frente a la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, recurso contencioso–administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso–administrativa, en los plazos indicados en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

10. El personal técnico al servicio de la Dirección General competente en materia de vivienda realizará las inspecciones que estime oportunas para seguimiento de las actuaciones subvencionables y comprobación del correcto cumplimiento de la actividad subvencionada.

Artículo 118. *Plazos de ejecución de las actuaciones en su conjunto.*

1. La actuación financiada en su conjunto se establecerá en el acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento y como regla general deberá estar finalizada en el plazo máximo de cuatro años desde la firma del mismo.

2. Cuando por causas justificadas, que deberán acreditarse por el Ayuntamiento o, en su caso, el promotor de las viviendas de nueva construcción, los beneficiarios prevean que van a incumplir los plazos señalados en los apartados 1 de este artículo, podrán solicitar una prórroga, antes del vencimiento del mismo. La solicitud de prórroga deberá presentarse, en todo caso, con una antelación mínima de un mes a la fecha de vencimiento del plazo inicial.

3. El órgano concedente de la subvención dictará la resolución concediendo o denegando la prórroga solicitada, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. La prórroga no podrá exceder de seis meses de duración ni de los plazos máximos previstos en el acuerdo de financiación suscrito con el Ministerio de Fomento.

Artículo 119. *Limitaciones sobre las viviendas de nueva construcción.*

1. Durante 10 años, contados desde la licencia de primera ocupación las viviendas de nueva construcción que hubieran obtenido financiación con cargo a este programa, tendrán un precio limitado.

2. Durante ese periodo de tiempo, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas, en segundas y posteriores transmisiones, no podrá superar el de 1.700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

3. Los elementos tales como anejos, garajes o traseros, tendrán un precio máximo por metro cuadrado de superficie útil del 60 por ciento del precio máximo de venta que corresponda al metro cuadrado útil de vivienda, a cuyos efectos, la superficie útil máxima a considerar de los garajes será de 25 metros cuadrados y la de los trasteros de 8 metros cuadrados.

4. Cualquier transmisión o contrato de cesión o arrendamiento realizado sobre las viviendas necesitará de la autorización previa de la dirección general con competencias en materia de vivienda y en él se verificará para su otorgamiento que se cumplen los límites establecidos en este artículo.

5. Dichas limitaciones deberán figurar en las escrituras de propiedad de las nuevas viviendas y anotarse como carga en el correspondiente registro de la propiedad con carácter previo a la obtención de las ayudas previstas para estas viviendas con cargo a este programa.

Artículo 120. *Obligaciones de los beneficiarios.*

1. Son obligaciones generales de los beneficiarios, además de las establecidas en el artículo 12 de este Decreto, las siguientes:

a) Realizar la actividad que fundamenta la concesión de la subvención en la forma y en los plazos establecidos en la resolución de la subvención.

b) Acreditar ante la Consejería competente en materia de vivienda, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, la ejecución de la actividad objeto de la subvención, así como el cumplimiento de los requisitos y condiciones que determinan la concesión de la ayuda.

c) Comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional.

d) Someterse a las actuaciones de comprobación por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda y, en todo caso, de comprobación y control por parte de

la Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y del Tribunal de Cuentas u otros órganos competentes, facilitando cuanta información les sea requerida.

e) Solicitar como mínimo tres ofertas de diferentes proveedores, cuando el importe del gasto subvencionable supere las cuantías fi jadas por la Ley de Contratos del Sector Público para el contrato menor.

f) Reintegrar la diferencia entre la subvención recibida y el gasto efectivo de la actividad subvencionada, cuando éste difiera del declarado en la solicitud.

g) Incluir en cuantas publicaciones, comunicaciones y difusiones publicitarias realice el beneficiario relacionadas con las obras objeto de subvención, una referencia a que las mismas han sido subvencionadas por el Gobierno de Cantabria y el Ministerio de Fomento con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, indicando la cuantía de la subvención concedida.

h) Comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, cuantas incidencias y modificaciones del proyecto de inversión se produzcan y afecten al mismo, hasta el total cumplimiento de las condiciones previstas en la resolución de concesión.

i) Comunicar con una antelación mínima de quince días hábiles la fecha prevista para el inicio de cada obra y la finalización de la misma, con el fi n de que puedan participar en dichos actos uno o varios representantes de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Asimismo, el beneficiario velará porque el contratista o contratistas que desarrollen la actividad subvencionada cumplan, en todo momento, con la normativa exigible al empresario en materia laboral, de seguridad y salud y en el cumplimiento de los plazos establecidos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, así como, en su caso, del subcontratista contratado por éste para la realización total o parcial de las mismas.

3. Es obligación de los contratistas adjudicatarios de la ejecución de las actividades subvencionadas, colaborar con los órganos que desarrollen el control financiero de las ayudas concedidas.

4. En todas las actuaciones reguladas en este programa el beneficiario instalará un cartel de obra, conforme al modelo oficial que se publicará, que contendrá la denominación de la actuación, el importe de la misma, el importe de la subvención concedida y el texto: "Actuación cofinanciada por el Gobierno de Cantabria, Consejería de Obras Públicas y Vivienda y el Ministerio de Fomento con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 con la cantidad de: (Importe de la subvención concedida)".

Artículo 121. *Procedimiento y plazos de justificación de las ayudas y solicitud de abono de las ayudas del artículo 109.1.c).*

1. El plazo de presentación de la justificación de la actuación subvencionable, en el caso de las ayudas del programa de fomento de las áreas de regeneración y renovación urbana y rural finalizará el último día del segundo mes posterior a aquel en que deban finalizar las obras, conforme al plazo establecido en la resolución de concesión. Si el último día del plazo fuera inhábil, se entenderá prorrogado al siguiente día hábil.

2. Excepcionalmente, en el caso de haberse aprobado la prórroga prevista en el artículo 118, el plazo de justificación finalizará el último día del segundo mes posterior a la nueva fecha de finalización de la ejecución de la actividad subvencionada.

3. En el caso de las actuaciones reguladas en el artículo 109.1a),b),d),e) y f), los Ayuntamientos justificarán el cumplimiento total de la finalidad de la subvención y la aplicación de los fondos percibidos, cumplimentando y presentando ante la Dirección General competente en materia de vivienda, mediante la presentación del modelo oficial, en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, acompañado de los siguientes documentos:

a) Memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de la subvención, que será aprobada por el órgano municipal correspondiente, debiendo acreditarse dicha aprobación mediante la correspondiente certificación municipal

expedida por el funcionario o funcionarios con la habilitación exigida por el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

b) Acta de recepción de las obras y/o servicios contratados.

c) Cuando se hayan producido realojos se presentará un anexo con la identificación de los realojos llevados a cabo y de los gastos realizados, así como cuanta documentación justifique la ejecución del plan de realojos.

d) Memoria económica justificativa del coste de las actividades realizadas que será aprobada por el órgano municipal competente, debiendo acreditarse dicha aprobación mediante la correspondiente certificación municipal expedida por el funcionario o funcionarios con la habilitación exigida por el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

La memoria económica tendrá, al menos, el siguiente contenido:

1.º Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actividad, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión, la fecha de pago y en su caso, las desviaciones del presupuesto acaecidas.

2.º Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes indirectos incorporados en la relación anterior. Se consideran costes indirectos los indicados en el artículo 130.3 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

3.º Justificante de la solicitud de las tres ofertas a las que se refiere el artículo 120.1 e).

4.º Carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados, así como de los intereses derivados de los mismos.

5.º Certificaciones emitidas por el técnico director de las obras, aprobadas por el órgano de contratación, desglosadas en las partidas establecidas en la documentación técnica aportada.

4. En el caso de las actuaciones reguladas en el artículo 109.1.c) los promotores justificarán el cumplimiento de la finalidad de la subvención y presentando ante la Dirección General competente en materia de vivienda, el modelo oficial, en los términos establecidos en el artículo 14 de este Decreto, acompañado de los siguientes documentos:

a) Memoria de actuación justificativa del cumplimiento de las condiciones impuestas en la concesión de la subvención.

b) Licencia de primera ocupación. En caso de no aportarse por el solicitante, se solicitará de oficio al ayuntamiento donde se encuentren ubicadas las obras, sin necesidad de requerimiento previo al interesado.

c) Certificado de eficiencia energética en el que se acredite que las viviendas han obtenido, al menos una calificación energética B.

d) Escritura de obra nueva finalizada inscrita en el correspondiente registro de la propiedad en la que figure como anotación al margen las limitaciones establecidas en el artículo 118 de este Decreto.

e) Solicitud de abono de la subvención.

5. La Consejería competente en materia de vivienda podrá realizar, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, las comprobaciones necesarias respecto al destino y aplicación de las subvenciones concedidas. Podrá, igualmente, realizar las visitas que sean precisas al lugar donde se lleven a cabo las actuaciones subvencionadas. Los beneficiarios estarán obligados a colaborar para facilitar estas actuaciones en los términos previstos en el artículo 13 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

Artículo 122. *Modificación, reducción y revocación de la subvención y criterios de graduación de los posibles incumplimientos. Régimen sancionador.*

1. Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión y, en todo caso, la concesión concurrente de subvenciones concedidas por cualquier entidad pública o privada, nacional o internacional, deberá ser notificada a la Dirección General competente en materia de vivienda y podrá dar lugar a la modificación de la resolución de concesión de la subvención 2. De acuerdo con el artículo 38 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de

Subvenciones de Cantabria, procederá la revocación parcial y, en su caso, el reintegro parcial de la subvención, cuando el importe de la actividad subvencionada efectivamente realizada sea inferior al declarado en la solicitud. El importe de la revocación y, en su caso, del reintegro de la subvención, será proporcional a la actuación no realizada, salvo que ésta sea igual o superior al 50 por ciento del importe declarado en la solicitud, en cuyo caso se procederá a la revocación total de la ayuda concedida y al reintegro de las cantidades, en su caso, percibidas.

3. Lo dispuesto en el apartado 2 no resultará de aplicación en el supuesto de que las diferencias entre el importe de la actividad subvencionada efectivamente realizada y el declarado en la solicitud tenga su origen en las bajas producidas en el proceso de licitación. En este supuesto se procederá, mediante resolución del órgano concedente, a recalcular el importe de la subvención concedida reduciéndola proporcionalmente.

4. Además de los supuestos anteriores y de lo previsto en la legislación vigente en materia de subvenciones, procederá la revocación y el reintegro de las subvenciones a que se refiere el artículo 109.1 c), en los siguientes casos:

a) Cuando se incumpla la obligación de destino de las viviendas de nueva construcción a domicilio habitual y permanente durante 10 años desde la finalización de las obras.

b) Cuando se formalicen contratos dentro del plazo de 10 años desde la finalización de las obras y el precio de venta sea superior al establecido en el presente Decreto y, requerido el vendedor o el propietario para la regularización y devolución de las cantidades recibidas en exceso, la misma no se lleve a cabo en el plazo de tres meses.

c) Cuando dentro del plazo de 10 años desde la finalización de las obras se transmitan las viviendas sin notificarse previamente a la dirección general competente en materia de vivienda y el adquirente no cumpla los requisitos establecidos en el presente Decreto.

También estarán obligados al reintegro los adquirentes de las viviendas afectadas a la obligación de destino a vivienda habitual y permanente, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.2 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

Cuando los supuestos previstos en este apartado se refieran a una o varias viviendas, la revocación y/o el reintegro serán parciales referidos a la vivienda o viviendas objeto del incumplimiento. El cálculo de la subvención a reintegrar se realizará atendiendo a las reglas utilizadas para calcular el importe de la subvención concedida 5. Los beneficiarios estarán sometidos, igualmente, a las responsabilidades y al régimen de infracciones y sanciones regulado en el título IV de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

Artículo 123. *Compatibilidad de las ayudas.*

1. La percepción de las subvenciones de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, reguladas en este programa, será compatible con la de cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto procedentes de esta u otras administraciones o instituciones, siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones. No obstante, será obligatorio comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda la concesión de otras subvenciones o ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier otra Administración o ente público o privado, nacional o internacional.

2. Las subvenciones de este programa serán incompatibles con las ayudas del programa de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler y del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, todos de este Decreto.

3. Tampoco podrá incluirse entre los costes de la actuación el de elaboración del Informe de Evaluación del Edificio, cuando se hayan solicitado u obtenido las ayudas correspondientes al programa de fomento a la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio.

Disposición adicional única. *Posibilidad de prórroga de determinadas ayudas.*

No obstante lo previsto en los artículos 18 y 32 de este Decreto, el consejero con competencias en materia de vivienda podrá prorrogar, mediante orden, el plazo de duración de aquellas calificaciones de alquiler protegido otorgadas por un plazo inferior a las 36 mensualidades, hasta completar el máximo de 36 mensualidades consecutivas, siempre que exista compromiso de financiación por parte del Ministerio de Fomento con cargo al Plan Estatal de vivienda 2018-2021 o aquel que, en su caso, lo prorrogue o sustituya.

Disposición transitoria primera. *Efectos de planes y programas de ayudas anteriores.*

1. No obstante lo previsto en la disposición derogatoria, los procedimientos iniciados al amparo de las siguientes normas, se regirán y resolverán conforme a lo previsto en ellas mismas: Decreto 68/2009, de 24 de septiembre, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el período 2009-2012; el Decreto 12/2014, de 20 de febrero y por el que se regulan las ayudas al alquiler de vivienda en Cantabria en el período 2014-2016; el Decreto 73/2014, de 20 de noviembre de 2014, por el que se aprueba el plan de rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas y se establecen las subvenciones para los distintos programas durante el período 2014-2016 en Cantabria; el Decreto 4/2018, de 1 de febrero, por el que se aprueba la concesión de ayudas al pago del alquiler en Cantabria; y la Orden OBR/5/2018, de 7 de junio, por la que se regula la financiación de determinadas ayudas de vivienda con cargo al Plan Estatal 2018-2021 hasta la entrada en vigor del Plan Autonómico de Vivienda.

2. No podrán solicitar calificación de alquiler protegido al amparo del presente Decreto, quienes a su entrada en vigor tengan pendiente de resolver una solicitud de calificación de alquiler protegido al amparo del Decreto 4/2018, de 1 de febrero, por el que se aprueba la concesión de ayudas al pago del alquiler en Cantabria.

3. Tampoco podrán solicitar la calificación de alquiler protegido al amparo del presente Decreto, aquellos titulares de una calificación de alquiler protegido vigente, obtenida al amparo del Decreto 4/2018, de 1 de febrero, por el que se aprueba la concesión de ayudas al pago del alquiler en Cantabria, mientras la misma se mantenga vigente.

4. Aquellos titulares de una calificación de alquiler protegido obtenida al amparo del presente Decreto, que obtuvieran con posterioridad, una calificación de alquiler protegido al amparo del Decreto 4/2018, de 1 de febrero, por el que se aprueba la concesión de ayudas al pago del alquiler en Cantabria, perderán la calificación de alquiler protegido obtenida al amparo de este Decreto. El órgano competente resolverá en el mismo acto, sobre la concesión de la nueva calificación al amparo del Decreto 4/2018, de 1 de febrero, por el que se aprueba la concesión de ayudas al pago del alquiler en Cantabria y sobre la perdida de la calificación obtenida al amparo del presente Decreto. En dicha resolución se indicará el período máximo de duración de la nueva calificación, que en ningún caso podrá superar los 36 meses consecutivos, así como la cuantía máxima total y mensual de la ayuda que puede solicitar su titular. En ningún caso será posible obtener la ayuda correspondiente a la misma mensualidad al amparo de ambas calificaciones. A tal efecto se harán constar en la nueva calificación, aquellas ayudas mensuales ya concedidas con cargo a la calificación perdida, que se descontarán de la nueva calificación para aquellos periodos en que ambas calificaciones se pudieran solapar.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación retroactiva favorable del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.*

Las ayudas que se otorguen al amparo de este Decreto en el programa de promoción del parque de vivienda en alquiler podrán reconocerse con efectos retroactivos a las promociones de alquiler calificadas desde el 1 de enero de 2018, siempre que se suscriba el correspondiente acuerdo de financiación con el Ministerio de Fomento.

Disposición derogatoria única.

1. A partir de la entrada en vigor del presente Decreto quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

2. En especial, quedan derogados, el Decreto 68/2009, de 24 de septiembre, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el período 2009-2012; el Decreto 12/2014, de 20 de febrero y por el que se regulan las ayudas al alquiler de vivienda en Cantabria en el período 2014-2016; el Decreto 73/2014, de 20 de noviembre de 2014, por el que se aprueba el plan de rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas y se establecen las subvenciones para los distintos programas durante el período 2014-2016 en Cantabria; el Decreto 4/2018, de 1 de febrero, por el que se aprueba la concesión de ayudas al pago del alquiler en Cantabria; y la Orden OBR/5/2018, de 7 de junio, por la que se regula la financiación de determinadas ayudas de vivienda con cargo al Plan Estatal 2018-2021, hasta la entrada en vigor del Plan Autonómico de Vivienda.

Disposición final primera. *Habilitación para desarrollo.*

1. Se faculta al consejero con competencias en materia de vivienda para dictar, en el marco de sus competencias, las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo del presente Decreto.

2. En particular se faculta al consejero con competencias en materia de vivienda para modificar o adaptar, en su caso, los diferentes modelos oficiales de solicitud y sus correspondientes anexos, para todos y cada uno de los programas de ayudas regulados en este Decreto.

Disposición final segunda. *Cláusula de género.*

Todas las referencias contenidas en este Decreto expresadas en masculino gramatical, cuando se refieran a personas físicas deben entenderse referidas indistintamente a hombres y mujeres y a sus correspondientes adjetivaciones masculinas o femeninas.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria, estará vigente hasta que sea derogado expresamente.

(Anexos publicados en el BOC n.º EXT 2, de 15 de febrero de 2018)

§ 10

Ley 5/1993, de 6 de mayo, de Presupuestos Generales de la Diputación Regional de Cantabria para 1993. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 5, de 4 de julio de 1993
«BOE» núm. 197, de 18 de agosto de 1993
Última modificación: 29 de diciembre de 2017
Referencia: BOE-A-1993-21443

[. . .]

TÍTULO V

De las fianzas de arrendamiento y otros contratos

Téngase en cuenta que se deroga por la disposición derogatoria.4 de la Ley 9/2017, de 26 de diciembre, en cuanto se oponga a lo establecido en ella, Ref. BOE-A-2018-856

CAPITULO ÚNICO

De la constitución de las fianzas correspondientes a inmuebles sitos y suministros o servicios complementarios prestados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria

Artículo 23. *Obligación de fianza.*

Toda fianza exigida a los arrendatarios y subarrendatarios de viviendas o locales de negocio, así como las exigidas a los usuarios de suministros o servicios complementarios de la vivienda o local de negocio y que responda tanto del cuidado y conservación de la cosa arrendada, como del pago del precio del arrendamiento, del suministro o del servicio utilizado en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, deberá constituirse por su total importe, en metálico, en la Tesorería General de la Diputación Regional de Cantabria, bajo la forma de depósito sin interés, que quedará representado por la correspondiente «carga de pago», que servirá como resguardo acreditativo del depósito, salvo en los casos de concierto a que hace referencia el artículo 28 de la presente Ley. De igual manera habrán de ser constituidas las fianzas exigidas a los arrendatarios de contadores, aparatos, maquinaria o mobiliario, cuando vayan implícitas en contratos de arrendamiento de locales o de prestación de servicios o suministros.

Artículo 24. *Fianza en arrendamientos urbanos.*

Será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, en el arrendamiento o subarriendo total de viviendas y de dos en el arrendamiento de viviendas amuebladas y en el arrendamiento o subarriendo total de locales de negocio. En los subarriendos parciales la fianza será igual a la mitad de la renta que corresponda al arrendamiento.

Quedan exceptuados de esta obligación los arrendamientos de locales al Estado, Diputación Regional de Cantabria o Corporaciones locales y Organismos autónomos dependientes de ellos, cuya renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos, así como los arrendamientos, cesiones y subarriendos de viviendas o locales de negocio, con o sin muebles, de fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano, o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran distintos.

Igualmente se exceptúa de esta obligación el uso de las viviendas y locales que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tuvieren asignados por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

Artículo 25. *Fianza en suministros y servicios.*

Respecto a los usuarios de suministros o servicios complementarios de la vivienda o local de negocio, prestados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, será igualmente obligatorio exigir fianza, sea cual fuere el número de abonados de la empresa suministradora, y de la localidad donde tenga su domicilio social. La cuantía en que habrán de exigir las fianzas, será la que viene rigiendo en la actualidad, que podrá ser objeto de modificación por Orden de la Consejería de Economía, Hacienda y Presupuesto.

Artículo 26. *Obligaciones de depósito.*

Los propietarios, subarrendadores o Empresas que tengan exigida fianza, y en su nombre sus administradores, representantes o apoderados, deberán constituir depósito en la Tesorería General de la Diputación Regional de Cantabria, por el importe total de cada una, uniendo la correspondiente «carta de pago» al ejemplar del contrato, no admitiéndose que con cargo a una misma «carta de pago» se halle constituida más de una fianza. Si no se formaliza contrato, la «carta de pago» deberá reseñarse en la matriz del primer recibo cobrado.

Artículo 27. *Régimen general.*

Los depósitos se constituirán en metálico en la Tesorería General de la Diputación Regional de Cantabria, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha del contrato, o al comienzo real del alquiler, suministro o servicio que motive la obligación de exigir y constituir fianza.

Artículo 28. *Régimen concertado.*

En los casos de Empresas suministradoras de fluido eléctrico, agua, gas, teléfono, telecomunicaciones u otros análogos, cualquiera que sea el número de sus abonados e importancia de los núcleos de población donde radiquen sus distintos centros podrán establecerse conciertos con la Diputación Regional de Cantabria, a fin de que la Empresa se reserve un 10 por 100 del volumen total de las fianzas que tengan en su poder y de las que en los sucesivo se constituyan, para la devolución de las que aisladamente le sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquéllas están afectadas.

Las Empresas suministradoras interesadas en acogerse a este régimen concertado, deberán dirigirse por escrito a la Consejería de Economía, Hacienda y Presupuesto de la Diputación Regional de Cantabria (Dirección Regional de la Tesorería General) acompañando una declaración en la que expresamente se autorice a la Diputación Regional a realizar, por medio de los funcionarios designados al efecto por el Consejero de Economía, Hacienda y Presupuesto, cuantas comprobaciones estime convenientes en sus libros de contabilidad respecto a la cuantía de las fianzas constituidas.

La Consejería de Economía, Hacienda y Presupuesto podrá conceder o denegar la petición, suscribiendo los oportunos convenios de colaboración en régimen de concierto, en atención a la garantía que la Empresa suministradora ofrezca y a las condiciones especiales que concurran.

Artículo 29. *Devolución en el régimen general.*

Extinguido un contrato, corresponde al propietario o apoderado gestionar la devolución de la fianza, para lo cual presentará en la Tesorería General de la Diputación Regional de Cantabria la correspondiente «carta de pago» y una declaración en la que exprese que el contrato ha dejado de surtir sus efectos, ateniéndose, en caso de falsedad, a las responsabilidades a que hubiere lugar.

Artículo 30. *Afectación de responsabilidades.*

Las cuestiones que se susciten respecto a las responsabilidades que hayan de ser exigidas por los propietarios o abastecedores a los arrendatarios o usuarios, como consecuencia de los deterioros o falta de pago de que respondan las fianzas, no afectarán, en ningún caso, a la Diputación Regional de Cantabria.

Artículo 31. *Devolución en el régimen concertado.*

Las Empresas acogidas al régimen de concierto previsto en el artículo 28 de esta Ley no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho hasta que se realice la liquidación trimestral, debiendo formular dentro de los veinte primeros días naturales de cada trimestre, ante la Diputación Regional de Cantabria, por conducto de la Tesorería General, un estado demostrativo de las fianzas constituidas durante el trimestre natural inmediato anterior, de las devueltas y del saldo, acompañando de relaciones nominales de unas y otras.

Si el saldo representara un exceso de las fianzas constituidas sobre las devueltas, se realizará el ingreso del 90 por 100 correspondiente. En el caso contrario, la Diputación Regional hará entrega de su importe.

Artículo 32. *Inspección: Competencia.*

La inspección del cumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Título, mediante la realización de las correspondientes tareas de comprobación e inspección, será realizada por funcionarios destinados en la Inspección de Tributos de la Dirección General de Hacienda.

A los efectos de facilitar la función inspectora, los propietarios, subarrendadores, Empresas, administradores, apoderados o representantes obligados a depositar las fianzas en la forma establecida, exhibirán, a requerimiento de los funcionarios a los que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, los duplicados de los contratos con la «carta de pago» correspondiente, unida y reseñada a los mismos, los talonarios de recibos y cuantos documentos puedan interesar a la Consejería de Economía, Hacienda y Presupuesto para fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones emanadas de este capítulo.

Artículo 33. *Infracciones y sanciones.*

El incumplimiento de la obligación de exigir o depositar las fianzas en la cuantía establecida, será sancionado con multa del tanto de las cantidades no exigidas o depositadas, salvo cuando el infractor, aceptando la propuesta de liquidación practicada por la inspección, rectifique su situación, comprometiéndose a depositar la cantidad que debió ser depositada, más un recargo del 25 por 100 de la misma, dentro del plazo de quince días a partir de la notificación que le acredite la aprobación del acta.

En caso de reincidencia o notoria mala fe, la multa será del tanto al triplo de la cantidad no exigida o depositada.

En los casos de resistencia, excusa o negativa a la actuación de la inspección para el examen de los contratos o de la documentación necesaria para la práctica de la inspección y en los de falta de presentación dentro del plazo establecido para las cantidades acogidas al Régimen de Concierto, se impondrá una sanción de 10.000 a 50.000 pesetas.

Artículo 34. *Competencia para la imposición de sanciones.*

La competencia para la imposición de las sanciones establecidas en el artículo anterior corresponderá al Consejero de Economía, Hacienda y Presupuesto, salvo en los supuestos de sanciones o recargos incluidos en actas de conformidad, en los que será suficiente la intervención del funcionario que realice la inspección.

Artículo 35. *Inspección: Procedimiento.*

Personado el propietario, subarrendador, Empresa, Administrador o representante en las dependencias de la Consejería de Economía, Hacienda y Presupuesto en que fuere citado a tal fin, o personada la inspección en su domicilio, se procederá, en todo caso, a levantar acta que será de comprobado y conforme, de conformidad o de disconformidad.

a) Se levantará la primera cuando el funcionario que lleva a cabo la inspección, del examen de la documentación necesaria solicitada, compruebe el exacto o total cumplimiento de las obligaciones del interesado en materia de fianzas.

b) Se levantará acta de conformidad cuando, no siendo reincidente el interesado, y advertida por el funcionario público actuante la inobservancia de alguna de las anteriores disposiciones, aceptare íntegramente la propuesta de liquidación practicada por la inspección.

c) Se procederá al levantamiento de acta de disconformidad en el caso de que el interesado se negare a aceptar la propuesta de liquidación practicada por la inspección. En este último caso, y sin perjuicio de las manifestaciones que pueda el interesado formular en el acta, podrá presentarse escrito de alegaciones ante el Consejo de Economía, Hacienda y Presupuesto en el plazo de quince días, a contar desde el siguiente al de la visita o personación.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere formulado alegación alguna se practicará la oportuna liquidación, que habrá de aprobarse por Resolución del Director Regional de la Tesorería General, contra la cual podrá interponerse recurso, en el plazo de un mes ante el Consejero de Economía, Hacienda y Presupuesto, cuya resolución agotará la vía administrativa.

Artículo 36. *Exacción de la fianza ocultada y de las sanciones.*

La exacción de la fianza ocultada y de las sanciones y recargos impuestos, se hará por medio del procedimiento ejecutivo, mediante la expedición de certificación por la Dirección Regional de la Tesorería General, en la forma prevista en la legislación vigente.

[. . .]

§ 11

Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 223, de 18 de noviembre de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCT-c-2024-90209

Transcurridos treinta y tres años desde la fecha de aprobación del vigente Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad, han aparecido y se han modificado normativas, tanto específicas del ámbito edificatorio, como de contenido más genérico, todo este cuerpo normativo ha incidido y provocado sobre el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, la existencia de duplicidades y contradicciones que se hace necesario corregir.

Entre el cuerpo normativo más específico del ámbito edificatorio merece la pena destacar la aprobación en el año 1999 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y su posterior desarrollo normativo mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación que se constituye como el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), es decir, para los requisitos básicos de «seguridad estructural», «seguridad en caso de incendio», «seguridad de utilización», «higiene, salud y protección del medio ambiente», «protección contra el ruido» y «ahorro de energía y aislamiento térmico». El Código Técnico de la Edificación también se ocupa de la accesibilidad como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU). Ambas normativas regulan por tanto aspectos que suponen un doble control con respecto al contenido del Decreto 141/1991, de 22 de agosto y que se hace necesario eliminar.

La cédula de habitabilidad ha tenido la función de acreditar que una vivienda reunía las condiciones mínimas de habitabilidad que la hacían apta para el uso y residencia de las personas, y que el otorgamiento de la cédula implicaba exclusivamente que las viviendas cumplían los requisitos técnicos de habitabilidad de la normativa vigente y no suponían la legalización de las construcciones respecto a la adecuación del uso de vivienda a la legalidad urbanística.

El otorgamiento de la cédula de habitabilidad por parte de la administración ha supuesto, mediante un acto administrativo, la existencia de duplicidades, cargas administrativas a la ciudadanía y a las empresas, retrasos en el tráfico económico del mercado de la vivienda y por tanto, un coste económico para la sociedad en su conjunto. Con la aprobación de este

decreto desaparece este acto administrativo de concesión de la cédula de habitabilidad. La determinación de las condiciones que deben cumplir las viviendas en Cantabria, tanto provenientes de nueva construcción como de la rehabilitación o cambios de uso se realiza desde este momento con la fijación en este decreto de un programa mínimo, de unas dimensiones y de unas características de iluminación natural que deben sujetarse las viviendas. Se cambia la forma de acreditar el cumplimiento de las condiciones que deja de ser por medio de las Cédulas de Habitabilidad para pasar a realizarse por certificados emitidos por los técnicos competentes. Para ello se ponen en valor fórmulas y procedimientos más ágiles y actuales, cobra aquí especial relevancia el papel del personal técnico interviniente en el proceso de creación, rehabilitación o cambio de usos en viviendas.

La acreditación del cumplimiento de determinados parámetros que no supongan duplicidad con normativas técnicas o urbanísticas se circunscribe al ámbito del programa mínimo que deber poseer una vivienda, las superficies mínimas exigibles y las condiciones de iluminación natural, configurándose como una normativa más, de obligado cumplimiento, dentro de un extenso marco normativo que dota de una perfecta seguridad al tráfico jurídico relacionado con la vivienda.

Las sucesivas leyes urbanísticas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria aprobadas durante estos años otorgan un claro y preciso contenido al papel que las diferentes administraciones tienen encomendadas en el proceso edificatorio de una vivienda. Así están perfectamente delimitadas las fases de autorización, de concesión de la licencia y las fases de control final y expedición de la documentación exigible para la concreción jurídica de la vivienda.

Otro aspecto relacionado con un doble control o duplicidad, que es necesario corregir, viene determinado por la aprobación, por parte de la Comunidad Autónoma de Cantabria, de una legislación específica en materia de turismo, por tanto en cuanto, el vigente Decreto 141/1991, de 22 de agosto, regula aspectos de diseño y procedimentales, de determinados establecimientos turísticos que este nuevo decreto suprime por no tener competencia alguna en esta materia la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

En cuanto a la normativa de contenido más generalista que incide en el Decreto 141/1994, de 22 agosto, cabe destacar la aprobación de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la aprobación de la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En ambas normativas se introducen conceptos fundamentales para la reducción de cargas administrativas lo cual no obsta para que la Dirección General con competencia en materia de vivienda y arquitectura siga ejerciendo sus competencias.

La existencia en el mercado de agentes de la edificación perfectamente regulados, de colegios profesionales, que entre otras funciones tienen la protección de los intereses de quienes consuman y utilicen los servicios de sus colegiados, otorgan a la sociedad una seguridad que se hace necesario poner en valor y utilizar de forma que genere una relación cada vez más ágil y fluida entre la administración y la sociedad.

En cuanto al contenido propio del decreto se ha creído conveniente diferenciar dos niveles de condiciones mínimas de programas, superficies e iluminación natural, uno para las viviendas de nueva construcción, otro para las viviendas procedentes de actuaciones de rehabilitación o provenientes de cambios de uso y de obras de intervención que afecten a parámetros recogidos en este decreto.

De una parte, las condiciones para las viviendas de nueva construcción que debe configurarse como un programa de mínimos, de dimensiones e iluminación natural dentro del cual las entidades locales, podrán apostar por establecer condiciones que aporten mayores estándares que los marcados por este decreto, pudiendo establecer, dentro de sus instrumentos urbanísticos, otras condiciones en función de sus particularidades.

La rehabilitación de edificios para uso residencial, la incorporación de vivienda al parque edificado provenientes de cambios de uso y las obras de intervención se constituyen como uno de los objetivos en las políticas de vivienda, para afrontar la mejora de prestaciones en el parque edificado, la sostenibilidad energética y la indudable contribución del sector de la construcción al dinamismo económico que exigen potenciar la rehabilitación edificatoria residencial de forma transversal.

Siendo conscientes de la tan variada casuística que implica el proceso constructivo de rehabilitación, en este contexto, se ha considerado conveniente establecer unas condiciones específicas para las viviendas que vayan a seguir un proceso de rehabilitación para aquellos inmuebles que mediante el oportuno cambio de uso se destinen a generar nuevas viviendas y para las obras de intervención que afecten a parámetros recogidos en este decreto. Se crea un marco normativo más flexible que aúna la viabilidad técnica y económica de la rehabilitación, contribuyendo a disminuir el proceso de degradación que sufre el parque de viviendas, principalmente en los cascos antiguos y en el entorno rural de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

La acreditación de los requisitos y elementos previstos en este decreto de las viviendas existentes ha de ser un instrumento al servicio de la ciudadanía sin que la actividad de la administración determine situaciones de inseguridad jurídica que en ocasiones han venido provocando contradicciones entre un título jurídico perfectamente válido y un documento administrativo que niega el uso como vivienda. Es por tanto en este nivel donde la administración opta por una amplia flexibilidad, tan amplia como casuísticas existan, estableciendo una línea clara entre las diferentes intervenciones, que a lo largo del tiempo se hayan podido producir, fruto de las decisiones de cada usuario de vivienda y la normativa que en cada época se adoptó para las viviendas que se incorporaban al mercado.

El presente decreto se ha elaborado atendiendo a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 46 de la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Se cumplen así con el presente decreto los principios de necesidad y eficacia, exponiéndose en los párrafos anteriores la necesidad de interés general de eliminar esta duplicidad de trámites administrativos sobre un mismo objeto. Asimismo, en aplicación del principio de eficiencia, con la eliminación del trámite de concesión de la cédula de habitabilidad en la Comunidad Autónoma de Cantabria, se evitan cargas administrativas innecesarias, que se traducirá en un ahorro a la ciudadanía en relación al coste que conlleva la presentación de la solicitud y del resto de la documentación exigida, así como el tiempo de espera hasta su concesión. En el mismo sentido, la supresión del trámite de expedición de la cédula de habitabilidad permitirá a la Administración la reorganización y optimización de sus efectivos de personal y medios materiales, ya que los que actualmente se están invirtiendo en la expedición de la cédula de habitabilidad, podrán ser reorientados al refuerzo de otros ámbitos.

Con la regulación contenida en el presente decreto, se ha optado por la alternativa menos gravosa posible frente a la opción de regular el procedimiento de expedición de las cédulas en la Comunidad Autónoma de Cantabria. De esta forma, al quedar la verificación del cumplimiento del programa mínimo, de dimensiones e iluminación natural en los controles municipales inherentes a la concesión de la licencia de obra y en la licencia de primera ocupación u otras licencias municipales de uso de viviendas, como control sobre la obra ejecutada, el procedimiento de control queda reducido al mínimo imprescindible, lo que redundará en el principio de proporcionalidad. No obstante, ello no implica en modo alguno que se infrinja el principio de seguridad jurídica. Al contrario, con la presente regulación se pretende clarificar la hasta ahora antigua normativa sobre la habitabilidad en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En cuanto al principio de transparencia, se constata a través de los objetivos de la norma que se recogen en este preámbulo y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo, así como en la realización de los preceptivos y previos tramites de consulta pública, audiencia e información pública.

En consecuencia, de acuerdo al Dictamen de la Comisión Permanente del Consejo de Estado, a propuesta de la persona titular de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 14 de noviembre de 2024,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto la definición del programa mínimo, de las dimensiones y los requisitos de iluminación natural que debe reunir toda vivienda en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este Decreto será de aplicación en:

a. Toda vivienda de nueva creación o proveniente tanto de rehabilitación de edificios o cambio de uso ubicada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria independientemente del régimen de propiedad y uso.

b. Obras de intervención en viviendas que afecten a los parámetros recogidos en este decreto.

2. Quedan expresamente excluidas del ámbito de aplicación de este decreto aquellas intervenciones que en función de los regímenes especiales de promoción a que puedan estar acogidas cuenten con una legislación específica, tales como; turismo, servicios sociales, residencias de estudiantes, servicios asistenciales o vivienda protegida.

3. El presente Decreto abarca todo tipo de viviendas con independencia de la calificación o clasificación del suelo sobre el que esté edificada.

4. La vivienda de nueva creación o proveniente tanto de rehabilitación de edificios, cambio de uso y de obras de intervención deberán cumplir con las condiciones recogidas en los anexos de este decreto.

Artículo 3. *Obligatoriedad.*

1. El programa mínimo, las dimensiones y los requisitos de iluminación natural que se regulan en el presente Decreto tienen el carácter de obligatorias y serán exigibles por las administraciones públicas.

2. Cualquier tipo de documentación técnica redactada para la construcción, rehabilitación, ampliación, reforma de viviendas o cambio de uso a vivienda que se presenten en los Ayuntamientos para solicitar la licencia urbanística municipal de obra, uso u ocupación o la correspondiente declaración responsable, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el personal facultativo redactor de la misma y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones del programa mínimo, dimensionales y de iluminación establecidas en este decreto.

3. El cumplimiento de este Decreto no presupone en ningún caso el cumplimiento de ninguna otra normativa aplicable, tanto urbanística como del ámbito técnico de la edificación.

Artículo 4. *Acreditación del cumplimiento del programa mínimo, de las dimensiones y de los requisitos de iluminación natural en la vivienda.*

1. Corresponde al personal técnico interviniente, tanto en la fase de redacción de la documentación técnica como a la finalización de la obra, la acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en los anexos del presente Decreto.

A efectos de acreditación en fase de redacción de la documentación técnica, la misma consistirá en la certificación expresa, por parte del personal técnico redactor, de cumplimiento de las condiciones contenidas en el presente Decreto.

La acreditación de las condiciones en la fase de finalización de la obra se entenderá implícita con la firma del certificado final de la obra.

2. En todo caso, el otorgamiento de la licencia urbanística municipal de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, así como, la declaración responsable a la que se sujeten en su caso las primeras ocupaciones, supondrá la verificación del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente decreto.

Artículo 5. *Competencia para resolver consultas o dudas.*

A quienes interese podrán formular consultas o dudas sobre la interpretación del presente Decreto.

Corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda y arquitectura la resolución de las mismas mediante un informe cuyo contenido será vinculante para la Administración Pública. El informe deberá ser emitido en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de la consulta o duda en el órgano competente para su emisión.

Las consultas o dudas de interpretación derivadas del presente Decreto, serán remitidas, preferiblemente por registro electrónico a la Dirección General competente en materia de vivienda y arquitectura, salvo para aquéllos que estén obligados a relacionarse a través de medios electrónicos, cuya presentación por esta vía es obligatoria. Una vez recibidas, éstas serán resueltas de forma escrita.

Las respuestas de la Dirección General competente en materia de vivienda y arquitectura a las dudas o consultas planteadas sobre el contenido e interpretación del presente Decreto, serán objeto de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en la página web de la Oficina de Vivienda de Cantabria.

Artículo 6. *Información previa técnica al inicio de actuaciones.*

Previo al inicio de la tramitación de la documentación técnica, cualquier persona promotora de actuaciones en la materia que regula este decreto podrá dirigirse al órgano competente en materia de vivienda y arquitectura al objeto de solicitar información previa sobre el cumplimiento de lo regulado en el presente decreto. La petición de información deberá realizarse preferiblemente a través de medios electrónicos, salvo para aquéllos que estén obligados a relacionarse a través de medios electrónicos, cuya presentación por esta vía es obligatoria.

La petición se acompañará de la documentación que como mínimo sea equiparable a la exigida en un proyecto básico.

Corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda y arquitectura la resolución de las mismas mediante un informe cuyo contenido será vinculante para la Administración Pública. Este informe deberá ser emitido y notificado a la persona promotora en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de la petición de informe y su documentación en el órgano competente para su emisión.

Disposición adicional primera. *Acreditación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de anteriores decretos en viviendas existentes.*

1. En el caso de viviendas existentes, la acreditación de las condiciones de habitabilidad que fijaban los anteriores decretos se realizará mediante la certificación expedida por parte de personal técnico competente sobre el cumplimiento de la misma en función de la fecha de la finalización de la obra.

A estos efectos, el certificado versará sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad vigentes en el momento de finalización de las obras de construcción. La falta de este dato, podrá suplirse por la fecha que el catastro inmobiliario atribuya como de finalización de la edificación objeto de certificado, y ante la falta de los datos anteriores, podrá utilizarse cualquier medio válido en derecho que acredite la fecha de finalización.

Este certificado que acredite el cumplimiento de las condiciones habitabilidad en viviendas existentes podrá, en todo caso, ser sustituido por una cédula de habitabilidad expedida por la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

2. La realización de obras de redistribución, así como la existencia de reducción de alturas que supongan incumplimientos de la Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas y del Decreto 141/1991, de 22 de agosto, no supondrán, en ningún caso, incumplimientos de la normativa. Con carácter informativo, en el certificado que se emita se hará referencia a los aspectos en los que se produzcan los incumplimientos de la normativa que resulte de aplicación.

3. A estos efectos, la expedición de un certificado sobre un inmueble o parte del mismo que no posea el título jurídico de vivienda carecerá de efecto alguno.

La expedición de una certificación y el uso de la misma sobre inmuebles o partes del mismo que no posean el título jurídico de vivienda podrá dar origen al correspondiente

expediente de infracción y en su caso la consiguiente sanción. Estas infracciones y sus correspondientes sanciones serán tipificadas en una Ley.

Disposición adicional segunda. *Contenido mínimo del certificado de acreditación de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas existentes.*

En el caso de que, producto de alguna legislación específica, sea necesario acreditar las condiciones mínimas de habitabilidad, la certificación a la que se refiere la disposición adicional primera contendrá como mínimo:

– Cuadro de superficies útiles expresadas en m^2, discriminadas por estancias y calculadas según lo especificado en el apartado A.1.1 del anexo I del presente Decreto.
– Copia completa del título de propiedad que se ha manejado o en su caso copia de la nota simple del inmueble que se certifica.
– Planos a escala suficiente para su correcta lectura, en planta y secciones comprensivas.
– Referencia catastral del inmueble que se trate.
– En caso de existir, el número de finca registral y registro de la propiedad al que pertenece o el código de registro único (CRU).

Disposición transitoria única. *Tramitación de las Cédulas de Habitabilidad e informes previos sobre condiciones de habitabilidad.*

Las actuaciones que en materia de expedición de cédula de habitabilidad o informes previos sobre condiciones de habitabilidad iniciados al amparo del régimen anterior y aún no estén resueltos, serán archivados sin ulterior trámite, verificándose el cumplimiento del programa mínimo, de dimensiones y de iluminación natural a través de lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado expresamente el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación.*

Se autoriza a la persona titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda y arquitectura a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y el desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Convenios o acuerdos de colaboración.*

En desarrollo y ejecución del presente decreto, la Consejería competente en materia de vivienda y arquitectura podrá suscribir cualquier convenio o acuerdo de colaboración con cualquier otra administración o corporación de derecho público relacionado con el objeto de este Decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

ANEXO I

Programa mínimo, dimensiones e iluminación natural que deben cumplir las viviendas de nueva creación.

A.1.1. Superficie útil mínima.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 30 m^2.

A estos efectos se define como superficie útil, o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios. Queda además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2.

A.1.2. Programa mínimo y compartimentación de espacios.

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación para estar, comer y cocinar, un cuarto de baño completo compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo, y un dormitorio doble o dos individuales.

Las superficies útiles mínimas de las piezas serán:

– Cocina (k) de 5,00 m^2, estancia (e) de 10,00 m^2, dormitorio doble (d) de más de 10,00 m^2, dormitorio individual de 6,00 m^2 y cuarto de baño (b) de 1,50 m^2.

– En caso de que una misma pieza sirva para, estar, comer y cocinar la superficie útil no será inferior a los 15,00 m^2.

– Las piezas con superficie inferior a las del programa mínimo no podrán denominarse con la terminología del programa mínimo debiendo tener una denominación diferente.

Los dormitorios de superficie superior a 10,00 m^2 útiles se entenderán a efectos de ocupación como dobles.

Los dormitorios de superficie comprendida entre 6,00 m^2 y 10,00 m^2 se entenderán a efectos de ocupación como individuales.

El acceso a los cuartos de baño y/o aseo no se permitirá directamente desde las estancias, ni desde los comedores o cocinas.

Los cuartos de baño podrán disponer configuraciones diversas que permitan una mayor funcionalidad, pudiendo disponer de la ducha/bañera y lavabo en un vestíbulo previo, en este caso el inodoro estará compartimentado en pieza independiente que tendrá unas dimensiones mínimas de 1,40 metros x 0,80 metros.

La comunicación entre todas las partes de la vivienda, que corresponde con el programa mínimo, se realizará sin necesidad de salir de esta. Los dormitorios serán independientes entre sí de modo que ninguno utilice como paso a otro dormitorio. En el caso de viviendas con un solo cuarto de baño deberá garantizarse el acceso independiente desde todos los dormitorios sin que sea obligado el paso por otro dormitorio.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle o patio abierto. Esta exigencia podrá ser sustituida por la existencia de un espacio acorde y suficiente para albergar un aparato secador de ropa.

A.1.3. Altura mínima.

1. La altura libre de solado a techo será como mínimo de 2,50 metros.

2. En cuartos de aseo, baños y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros. En las restantes habitaciones, salvo los dormitorios individuales, también puede permitirse una reducción en la altura libre, siempre que la superficie de la zona con la altura mínima reducida no sobrepase, como máximo, 1/3 de la superficie útil total de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria. Las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros, no computaran en ningún caso a efectos de lo dispuesto en A.1.2. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 metros.

A.1.4. Forma de las habitaciones en planta.

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,60 metros x 2 metros, en la estancia un circulo de 3,00 metros de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2,00 metros de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un rectángulo de 1,10 metros x 1,50 metros de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0,80 metros, la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0,70 metros, la de puertas de los baños 0,60 metros. En caso de que el

inodoro se plantee en pieza individual, se deberá poder inscribir un rectángulo de 1,40 metros x 0.80 metros.

A.1.5. Iluminación de piezas.

La iluminación de las diferentes piezas, excepto los baños y aseos, se tendrá directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patios en los que deberá poder inscribirse un diámetro mínimo de tres metros, o un sexto de la distancia entre el suelo de la habitación más baja y la parte superior del forjado más alto si esta distancia es superior a 18 metros. En el caso de que las ordenanzas municipales determinen otras dimensiones para los patios, podrán adoptarse las derivadas del planeamiento municipal. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie útil en planta de la pieza a la que suministre iluminación.

ANEXO II

Programa mínimo, dimensiones e iluminación natural que deben cumplir las viviendas provenientes de rehabilitación, de nueva creación producto de un cambio de uso a vivienda y obras de intervención que afecten a parámetros recogidos en este decreto.

A.2.1. Programa y superficie.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 28,00 m^2.
La superficie útil mínima de una vivienda-estudio será de 25,00 m^2.
A estos efectos se define como superficie útil, o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios. Queda además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2.

A.2.2. Programa mínimo y compartimentación de espacios.

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación para estar, comer y cocinar, un cuarto de baño compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo, y un dormitorio doble, salvo en el caso de vivienda-estudio en la que el dormitorio podrá estar incorporado a la sala de estar.
Las superficies útiles mínimas de las piezas serán:

– Cocina (k) de 5,00 m^2, estancia (e) de 10,00 m^2, dormitorio doble (d) de más de 10,00 m^2, dormitorio individual de 6,00 m^2 y cuarto de baño (b) de 1,50 m^2.
– En caso de que una misma pieza sirva para, estar, comer y cocinar la superficie útil no será inferior a los 13,00 m^2.
– Las piezas con superficie inferior a las del programa mínimo no podrán denominarse con la terminología del programa mínimo debiendo tener una denominación diferente.

Los dormitorios de superficie mayor a 10,00 m^2 se entenderán a efectos de ocupación como dobles.
Los dormitorios de superficie comprendida entre 6,00 m^2 y 10,00 m^2 se entenderán a efectos de ocupación como individuales.
Los cuartos de baño podrán disponer de la ducha/bañera y lavabo en un vestíbulo previo, en este caso el inodoro estará compartimentado en pieza independiente, esa pieza independiente tendrá unas dimensiones mínimas de 1,40 metros x 0,80 metros.
La comunicación entre todas las partes de la vivienda, que corresponde con el programa mínimo, se realizará sin necesidad de salir de esta. Los dormitorios serán independientes entre sí de modo que ninguno utilice como paso a otro dormitorio

A.2.3. Altura mínima.

La altura libre de solado a techo será como mínimo de 2,50 metros.
En cuartos de aseo, baños y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros, en las restantes piezas, salvo los dormitorios individuales, también puede permitirse una

reducción en la altura libre, siempre que la superficie de la zona con la altura mínima reducida no sobrepase, como máximo, 1/3 de la superficie útil total de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria. Esta reducción no será admisible en ningún caso en dormitorios individuales.

Las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros, no computaran en ningún caso a efectos de lo dispuesto en A.2.1. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 metros.

En intervenciones, ya sean provenientes de rehabilitación o provenientes de cambio de uso que, por imposibilidad derivada de la protección del edificio, por preexistencias, por inviabilidad técnica, legal o económica, no comporten la sustitución de los forjados o la viguería original, serán admisibles alturas inferiores a las indicadas en este anexo, siempre que la altura mínima sea de 1,90 metros o se garantice, al menos, el cumplimiento de un programa mínimo con altura de 2,20 metros.

Con el fin de mantener una coherencia dimensional, en este caso, la existencia de piezas que posean una altura inferior respecto a lo fijado en el apartado A.2.3 deberán aumentar su superficie útil para mantener el volumen mínimo teórico de la pieza.

A.2.5. Forma de las habitaciones en planta.

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,60 metros x 2 metros, en la estancia un circulo de 2,70 metros de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2,00 metros de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un rectángulo de 1,10 metros x 1,50 metros de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0,80 metros, la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0,7 metros, la de puertas de los baños 0,6 metros.

A.2.6. Iluminación de piezas.

La iluminación de las diferentes piezas, excepto los baños y aseos, se tendrá directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patio de manzana. Las estancias, las cocinas y dormitorios podrán tenerla además desde patios interiores o de parcela. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie útil en planta de la pieza.

En el caso de intervenciones sobre edificios cuyas características arquitectónicas, relacionadas con algún tipo de protección etnográfica, patrimonial, técnica, legal y / o económica, se acredite el valor arquitectónico de los huecos o las fachadas, y posean huecos de iluminación que deban o merezcan mantenerse en razón a alguna de las anteriormente citadas circunstancias, la superficie de iluminación resultará de la dimensión de dicho hueco, que debe justificarse de forma expresa por parte del técnico redactor.

§ 12

Orden OBR/4/2007, de 17 de abril, por la que se aprueban las Ordenanzas generales de diseño y calidad para las viviendas protegidas de Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 80, de 25 de abril de 2007
Última modificación: 18 de noviembre de 2024
Referencia: BOCT-c-2007-90266

Esta norma está parcialmente afectada por el Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

El artículo 5 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, establece que las viviendas de protección oficial deberán cumplir con las normas técnicas de diseño y calidad que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo apruebe en desarrollo de dicho Real Decreto.

Por su parte, la Disposición Transitoria Sexta del Real Decreto 3148/1978, dispone que en tanto no se aprueben las normas técnicas de diseño y calidad previstas en su artículo 5, regirán, respecto a la calidad, las establecidas en las Órdenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977, y respecto al diseño, las Ordenanzas provisionales de viviendas de protección oficial aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1969.

El Estatuto de Autonomía para Cantabria, aprobado por Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, señala en su artículo 24.3 que de la Comunidad Autónoma de Cantabria tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

Transcurridas ya prácticamente tres décadas desde la entrada en vigor del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y habiéndose producido importantes modificaciones en la normativa reguladora de la edificación mediante, entre otras, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y diversos reglamentos, instrucciones y pliegos, resulta necesario adaptar la nueva normativa a las especialidades de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en uso de su competencia exclusiva en materia de vivienda. Todo ello con el fin de dotar de mayor seguridad jurídica a la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria, adaptando las Ordenanzas y normas de diseño y calidad de las viviendas de protección pública a la realidad normativa de la edificación.

En su virtud, y en el ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 33.f) de la Ley de Cantabria 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, dispongo:

Artículo único. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente Orden tiene por objeto aprobar las Ordenanzas generales, de diseño y calidad para las viviendas protegidas, que se contienen en los anexos I, II y III.

Dichas Ordenanzas serán de aplicación a las viviendas que se construyan al amparo de la legislación de viviendas protegidas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sin perjuicio de la demás normativa que resulte de aplicación.

Disposición final única.

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Cantabria».

ANEXO I

Ordenanzas generales de viviendas protegidas

PREÁMBULO

Criterios de exigencia.

En estas Ordenanzas se consideran críticos aquellos conceptos o valores, por debajo o por encima de los cuales se perturbe el buen uso de la función, ya sea en la vivienda, y/o en los servicios comunes en el edificio.

Los conceptos críticos establecidos tendrán carácter de exigencia para la Calificación Definitiva de las Viviendas de Protección Pública.

Criterios de prioridad.

El cumplimiento de las exigencias contenidas en estas Ordenanzas no exime del cumplimiento de lo que, para cada promoción en particular, pueda establecer la reglamentación urbanística aplicable, en especial, las Ordenanzas Municipales, cuando sus exigencias fueran mayores, más amplias o favorables, para el mejor desarrollo de la función y el uso de las viviendas, que las Ordenanzas establecen.

Ordenanza G 1.

G.1.1 Justificación urbanística de los terrenos.

Toda solicitud de construcción de Viviendas de Protección Oficial se formulará de acuerdo con el artículo 76 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial (aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio) e incluirá la justificación urbanística de los terrenos que permita juzgar sobre la conveniencia de su edificación.

Si los terrenos sobre los que se proyecta la construcción de viviendas no tienen resuelto en el planeamiento urbanístico sus alineaciones, rasantes y dotaciones, se acompañará informe de arquitecto en el que se determinará la disposición de los bloques de edificación, el señalamiento de la utilización de los espacios no edificados y la forma de dotar los servicios urbanísticos de que carezca el terreno.

G.1.2 Condiciones de planeamiento.

Toda promoción de Viviendas de Protección Pública habrá de contar con la disponibilidad de suficiente suelo para ella, debidamente calificado como solar o susceptible de serlo de acuerdo con lo que respecto a Planeamiento Urbano establece la Normativa Urbanística de Cantabria.

Ordenanza G 2. *Proyectos de viviendas.*

Los proyectos de viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial y en el anejo I del RD 314/2006, de 17 de

marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, contendrán los siguientes documentos:

G.2.1 Proyecto básico.

El proyecto básico es el documento técnico suficiente para la definición del proyecto, con objeto de obtener la calificación provisional. Contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva, que deberá sistematizarse en las partes siguientes:

a) Agentes intervinientes. Composición. Ambientación y justificación urbanística. Programa de necesidades. Estudio funcional. Criterios estéticos. Requisitos, en relación con las exigencias básicas del CTE, acordados entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE. Ordenanzas de aplicación, etc.
b) Cuadros de superficies construidas y útiles con la indicación individualizada de todas las viviendas y sus anejos vinculados e identificación, en su caso, de las viviendas y anejos destinados a minusválidos y/o familias numerosas.
c) Cuadros de superficies útiles y construidas de todos los locales, garajes y trasteros no vinculados a las viviendas.
d) Relación y justificación, en su caso, de la normativa aplicable.

2. Memoria constructiva:

a) Indicación de los sistemas constructivos, instalaciones y calidades previstas.
b) Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.
c) Justificación de la normativa de obligado cumplimiento aplicable.
d) Justificación del cumplimiento de la Ley de supresión de barreras arquitectónicas aplicable.
e) Justificación del cumplimiento de seguridad en caso de incendio.

3. Relación de todos los planos incluidos en el proyecto.
4. Plano de situación, referido al planeamiento vigente.
5. Plano de emplazamiento.
6. Plano de urbanización con la indicación de las acometidas a los servicios, red viaria, pendientes de viales y accesos peatonales.
7. En caso de grupos de viviendas integradas en varios edificios, planos del conjunto a escala 1:100; 1:200 o 1:500, en los que se especifique: Replanteo, vías de circulación y accesos, redes de alcantarillado, de abastecimiento de agua potable y de riego, de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de redes de gas y protección contra incendios. Perfiles longitudinales y transversales que indiquen movimientos de tierras, así como los planos de detalle necesarios para la completa definición de estas obras.
8. Planos generales de todas las plantas, alzados y secciones a escala 1:50, o 1:100 con la indicación de cotas, amueblamiento y sentidos de giro de las puertas. Identificación de las viviendas y/o anejos.
9. Plano de planta de garaje con indicación de superficie construida y útil, identificación de anejos y recorridos de evacuación.
10. Plano acotado a escala 1:50 de cada tipo de vivienda con indicación del amueblamiento y sentido de giro de las puertas y superficie útil de cada dependencia.
11. Presupuesto protegible tal y como se define en el apartado h) del artículo 5.º del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial (aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio).

G.2.2 Proyecto de ejecución:

El proyecto de ejecución es el documento técnico suficiente para la definición del proyecto, con objeto de construir las viviendas proyectadas. Será un documento completo, no complementario del Proyecto Básico y contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva. Deberá sistematizarse en las partes siguientes:

a) Agentes intervinientes.

b) Composición. Ambientación y composición urbanística.

c) Descripción general del edificio. Programa de necesidades. Estudio funcional. Criterios estéticos. Ordenanzas y normativas de aplicación, etc.

d) Cuadros de superficies construidas y útiles con la indicación individualizada de todas las viviendas y sus anejos vinculados e identificación, en su caso, de las viviendas y anejos destinadas a minusválidos y/o familias numerosas.

e) Cuadros de superficies útiles y construidas de todos los locales, garajes y trasteros no vinculados a las viviendas.

2. Memoria constructiva. Descripción de las soluciones adoptadas.

a) Estudio técnico. Justificación del sistema estructural y constructivo. Elección de materiales. Estudio geotécnico. Cálculo de la estructura. Estudio de los elementos de las instalaciones. Equipamiento, etc.

b) Justificación del cumplimiento del CTE. Justificación de las prestaciones del edificio por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Justificación de las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE. Justificación de seguridad en caso de incendio. Justificación de ahorro energético.

c) Justificación del cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones. Justificación del cumplimiento de la Ley de supresión de barreras arquitectónicas aplicable.

3. Relación de todos los planos incluidos en el proyecto.

4. Plano de situación, referido al planeamiento vigente.

5. Plano de emplazamiento.

6. Plano de urbanización con la indicación de las acometidas a los servicios, pendientes de viales, accesos peatonales y tratamiento de las zonas libres y espacios comunes.

7. En caso de grupos de viviendas integradas en varios edificios, planos del conjunto a escala 1:100; 1:200 o 1:500, en los que se especifique: Replanteo, vías de circulación y accesos, redes de alcantarillado, de abastecimiento de agua potable y de riego, de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de redes de gas y protección contra incendios. Perfiles longitudinales y transversales que indiquen movimientos de tierras, así como los planos de detalle necesarios para la completa definición de estas obras.

8. Planos generales de todas las plantas, alzados y secciones a escala 1:50, o 1:100 con la indicación de cotas, amueblamiento y sentidos de giro de las puertas.

9. Plano de planta de garaje con indicación de superficie construida y útil, identificación de anejos y recorridos de evacuación.

10. Plano acotado a escala 1:50 de cada tipo de vivienda con indicación del amueblamiento, sentido de giro de las puertas y superficie útil de cada dependencia.

11. Sección constructiva de un trozo de fachada en toda su altura, que permita apreciar con toda claridad el sistema de construcción de cada tipo de edificio.

12. Planos de estructura. Descripción gráfica y dimensional de todo el sistema estructural.

13. Planos de instalaciones. Descripción gráfica y dimensional de las redes de cada instalación, plantas, secciones y detalles.

14. Plano de memoria de carpintería con indicación del sistema de apertura de cada tipo.

15. Plano de detalles constructivos de carpintería de fachada.

16. Pliego de condiciones: Comprenderá todas las prescripciones sobre medidas, calidades y otras características de los materiales y de la ejecución que no pudiendo ser consignadas en los planos es preciso expresar para la completa definición de cada elemento. También contemplará las prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado. En este documento se incluirán las disposiciones facultativas, económicas y jurídicas que sirvan, en su caso, de base al contrato de obras.

17. Estado de mediciones y presupuesto de ejecución material tal como se define en el apartado f) del artículo 5.º del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

18. Presupuesto protegible tal y como se define en el apartado h) del artículo 5.º del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

19. Estudio de Seguridad y Salud.

20. Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

21. Calificación de eficiencia energética del edificio.

G.2.3 Proyecto de ejecución final.

El proyecto de ejecución final es el documento técnico que acompañará a la solicitud de calificación definitiva de las viviendas, para la obtención de tal calificación. Será un documento complementario del proyecto de ejecución y contendrá como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las modificaciones ejecutadas con relación al proyecto de ejecución.
2. Planos que definan la obra realmente ejecutada.

En los proyectos que la reglamentación aplicable lo obligue, se deberá acompañar al proyecto final los siguientes documentos:

1. Autorización administrativa de la Instalación de Infraestructura de Telecomunicaciones.
2. Acometida eléctrica: Autorización administrativa del uso de la instalación.
3. Acometida Gas: Autorización administrativa del uso de la instalación.
4. Instalación eléctrica: Proyecto específico de la instalación y autorización administrativa del uso de la instalación.
5. Instalación de calefacción y ACS: Proyecto específico de la instalación y autorización administrativa del uso de la instalación, con la incorporación en la misma de fuentes de energía renovable, adecuada a la demanda de agua caliente del edificio.
6. Garajes comunitarios: Proyecto específico de la actividad y autorización administrativa del uso de la instalación.
7. Depósitos de combustibles: Proyecto específico de la instalación y autorización administrativa del uso de la instalación.
8. Ascensores: Proyecto específico de la instalación y autorización administrativa del uso de la instalación.
9. Certificación de eficiencia energética del edificio.
10. Libro del Edificio de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Ordenanza G 3. *Proyectos de urbanización.*

De conformidad con lo previsto en el artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, y en caso de necesidad, para el buen desarrollo del proyecto y su correcta definición, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá exigir un proyecto específico de urbanización.

Los proyectos de urbanización comprenderán los apartados siguientes: Movimiento de tierras, redes de servicios, alumbrado público, pavimentaciones y zonas verdes. Estos proyectos constarán de memoria, planos, presupuesto, con estado de mediciones suficientemente detallado para justificar clase y cuantía de los materiales que se van a emplear, pliego de condiciones facultativas y económicas y ordenanzas de uso.

Ordenanza G 4. *Presentación de documentos.*

La documentación correspondiente a los proyectos anteriormente reseñados, se presentará doblada a tamaño UNE A-4 y encarpetada, estando acompañada de una copia completa en soporte digital en formato PDF.

En la documentación gráfica en que no se haya indicado expresamente la escala se podrán utilizar, a criterio del Arquitecto y siempre que los documentos sean legibles a simple vista, las siguientes: 1:10; 1:20; 1:50; 1:100; 1:200; 1:500; 1:1.000; 1:2.000; 1:5.000 y 1:10.000.

Ordenanza G 5. *Aptitud de los terrenos.*

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los siguientes:

1. Los que no tengan resuelta la dotación fundamental de los servicios urbanísticos, salvo que el promotor, de conformidad con el artículo 76 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, se comprometa a incluirlos en el proyecto e instalarlos antes de solicitar la calificación definitiva.

Cuando se trata de proyectos que se ejecuten por fases, los promotores se atendrán a lo dispuesto en el apartado i) del artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

2. Los que no cumplan las distancias mínimas exigidas por la Ley de Cantabria de Control Ambiental integrado 17/2006 o las Ordenanzas Municipales en cuanto se refiere a este punto.

3. Los que, sumando a su valor el total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, excedan de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,15 el presupuesto protegible.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas y las obras de urbanización del conjunto guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas, este coeficiente podrá ascender al 0,20.

Si se justificase la necesidad de admitir como valor de los terrenos y obras de urbanización cantidad que sobrepase los límites establecidos en los párrafos anteriores, podrá aceptarse por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, quien en este caso, a propuesta de la Dirección General Vivienda y Arquitectura, resolverá también sobre la forma en que ha de financiarse el exceso de valor.

4. Los que no cumplan la Normativa urbanística y/o las correspondientes Ordenanzas municipales aplicables.

Ordenanza G 6. *Valoración de los terrenos.*

Cuando fuese preciso acreditar, a petición de la Administración, el valor de los terrenos, el promotor lo justificará por cualquiera de los procedimientos siguientes:

1. Por la exhibición del documento público de compraventa, siempre que éste tenga menos de dos años de antigüedad desde la fecha de solicitud de la calificación provisional.

2. Por el precio de adquisición, en caso de que el cedente sea entidad de carácter público.

3. Por la valoración estimativa razonada realizada por el arquitecto autor del proyecto, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y disposiciones complementarias.

4. En caso de cesión gratuita del suelo con una antigüedad inferior a 2 años, el valor de los terrenos será el aplicable a efecto del impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados. Se justificará por el procedimiento especificado en el punto 3.º cuando la antigüedad sea igual o superior a 2 años.

Ordenanza G 7. *Composición, programas y habitaciones de las viviendas.*

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio principal y un cuarto de aseo, compuesto de ducha, lavabo e inodoro.

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles serán para cada tipo de vivienda según su número de dormitorios las siguientes:

Vivienda de	Superficie útil – Mínima (m²)	Superficie útil – Máxima (m²)
Un dormitorio.	40	70
Dos dormitorios.	50	80
Tres dormitorios.	60	90/120 según tipo
Cuatro dormitorios.	70	90/120 según tipo

Se define como superficie útil, o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios. Queda

además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm². La superficie útil de espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, balcones, tendederos, jardines, etc. se computarán por el cincuenta por ciento de su superficie útil real. La superficie útil computable de esos elementos no podrá ser superior al diez por ciento de la superficie útil cerrada de la vivienda correspondiente

La compartimentación de los espacios que componen el programa funcional de cada Vivienda de Protección es libre, y queda a juicio del criterio del arquitecto responsable del Proyecto, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes.

Se procurará que las bandas de circulación no dificulten el uso normal de cada espacio y permitan la adecuada colocación del mobiliario.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores.

Ordenanza G 8. *Altura de la edificación.*

En la construcción de viviendas protegidas, regirán las Ordenanzas municipales y en su defecto las indicadas por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las alturas libres generales entre pavimento y techo acabado para uso de vivienda serán:

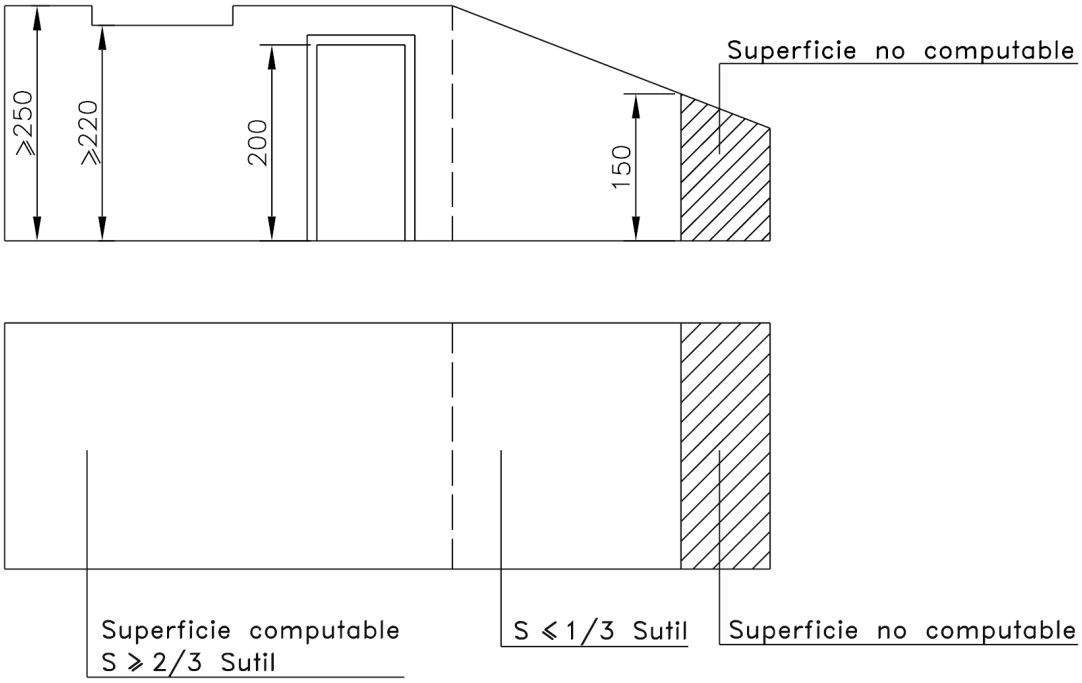
Mínima (m)	Máxima (m)
2,50	2,80

Las viviendas situadas en planta baja deberán tener una altura libre igual a la de las situadas en las plantas superiores, y estarán elevadas como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm con respecto al pavimento del portal.

En vestíbulo, pasillo, cuartos de aseo, baños y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros; en las restantes habitaciones también puede permitirse una reducción en la altura libre, siempre que la superficie de la zona con la altura mínima reducida no sobrepase, como máximo, 1/3 de la superficie útil total de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Dimensiones generales de altura

Según gráfico.



Dimensiones generales de altura / Alzado-Sección

Planta cotas en cm.

Ordenanza G 9. *Ascensor.*

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será de 10,75 metros, dejando previsto en la estructura la posibilidad de instalarlo en cualquier momento. La medida de esta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta de vivienda.

Ordenanza G 10. *Dimensiones de los patios.*

En los edificios de viviendas con patios se cumplirán las exigencias que a continuación se exponen, sin perjuicio de que se cumplan las Ordenanzas municipales de aplicación, cuando éstas superen a aquéllas.

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

En patios interiores a los que den aberturas de admisión se debe poder inscribir un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura del cerramiento más bajo de los que lo delimitan y no menor que 4 metros.

En patios interiores a los que den cocinas, baños o aseos y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H2/10. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y 12 m² para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y a 8 m² para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos, situados por encima de la última planta de viviendas. Tampoco se computarán los conductos de instalaciones con una superficie menor de 0,5 m².

Quedan exentas de las exigencias de la Ordenanza 10.ª las viviendas que se construyan sobre solares entre muros medianeros o colindantes, en núcleos urbanos consolidados con Ordenanzas Municipales de Edificación en manzana cerrada, específicamente definidas como tales por la normativa municipal o con características propias de éstas: Anillos cerrados de edificación, obligada alineación de las fachadas en la definición de las calles.

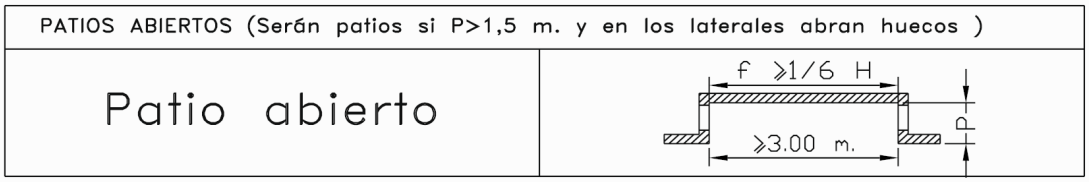
Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual a la vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Cuando no se den las condiciones de patio abierto a fachada se permitirá para el tendido de ropa, la apertura de huecos. Se procurará que éstos no queden enfrentados, debiendo utilizarse en caso contrario acristalamientos opacos. En ningún caso se considerarán dichos huecos a efectos de ventilación e iluminación de las dependencias correspondientes.

La altura del patio abierto se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.



Ordenanza G 11. *Chimeneas de ventilación.*

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes siempre que estén autorizados por las Ordenanzas municipales, por los Reglamentos o por el DB del CTE aplicable y reúnan las condiciones siguientes:

a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas. En el caso de conductos de extracción colectivos para ventilación híbrida no deben servir a más de seis plantas, debiendo además, ser independientes los conductos de las dos últimas plantas.

b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.

c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².

d) La parte superior de la chimenea de ventilación deber coronarse con un aspirador mecánico, salvo los de ventilación específica de cocinas.

e) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

f) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Ordenanza G 12. *Orientaciones.*

La orientación de la vivienda deberá proyectarse de forma que se optimicen las condiciones bioclimáticas de la misma y se facilite el mejor aprovechamiento de la luz, la climatización y la ventilación natural con objeto de conseguir un mayor ahorro de energía.

Ordenanza G 13. *Superficie de iluminación y ventilación.*

La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie en planta de la habitación y la superficie acristalada de estos huecos será al menos el 8% de la superficie en planta de la habitación.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación; los cuartos de baño que no ventilen de este modo tendrán un conducto de ventilación activada hasta la cubierta.

Si las habitaciones ventilan o iluminan a través de balcón abierto, mirador o galería, las superficies respectivas de apertura al exterior de éstos y aquéllas será, al menos, el doble de las anteriores.

Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación en la cocina, independiente de otros conductos de ventilación, a fin de asegurar la evacuación de los vapores y contaminantes de la cocción que se producen en aquella habitación. Además, se deberá disponer un segundo conducto para la extracción del aire interior de la vivienda y otro tercer conducto si la caldera se encuentra instalada en la cocina.

Todo conducto de extracción, debe disponer en la boca de expulsión de un aspirador híbrido o mecánico para sistemas de ventilación híbrida o mecánica respectivamente, excepto los de ventilación específica de las cocinas.

Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiere.

Las cocinas, comedores, dormitorios y salas de estar deben disponer de un sistema de ventilación natural, practicable y de superficie transparente.

Ordenanza G 14. *Superficies mínimas de las habitaciones.*

En toda la vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Vivienda de	E (m²)	E + C + K (m²)
Un dormitorio.	14	20
Dos dormitorios.	16	20
Tres dormitorios.	18	24
Cuatro o más dormitorios.	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo 7 m².

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que se asegure la extracción de 300 m³/h.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle o patio abierto.

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de la cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios individuales será de 6 m², la de los dormitorios dobles de 10 m² y en toda vivienda existirá un dormitorio principal de superficie útil no menor de 12 m².

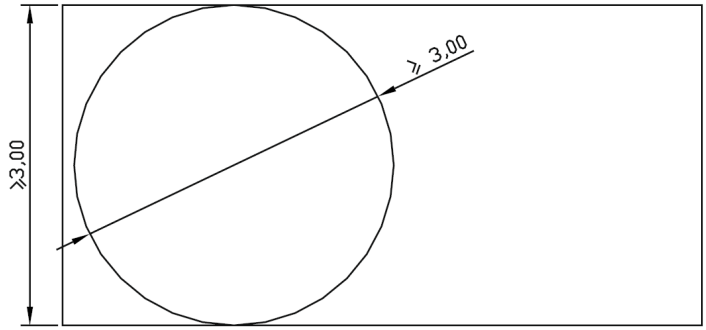
Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 metros.

Dimensiones críticas

Estancia - E

En toda estancia se podrá inscribir un círculo de diámetro ≥ 300 cm.

Según gráficos

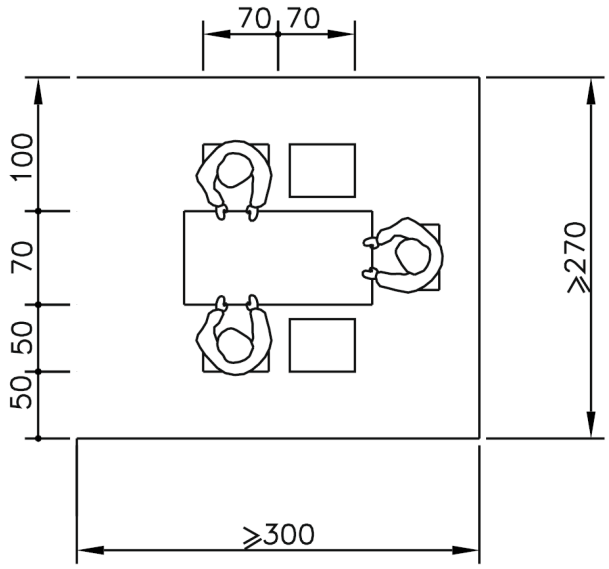


Estancia Rectangular

Planta Cotas en cm.

Comedor - C:

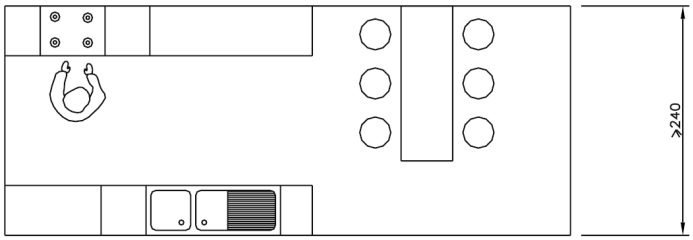
Superficie mínima: No se establece.
Dimensiones críticas: Según gráficos.

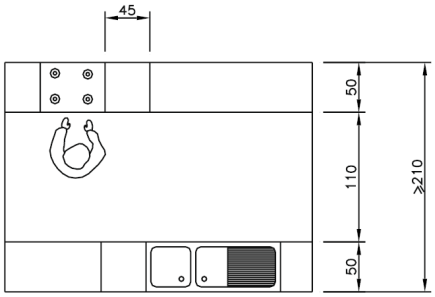


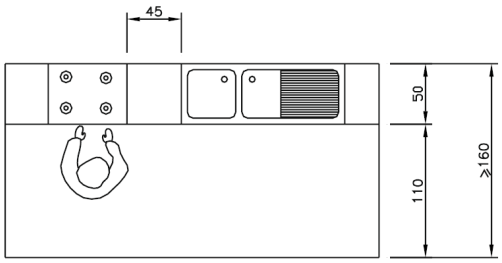
Planta Cotas en cm.

Cocina - K:

Superficie mínima: 7 m^2.
Dimensiones críticas: Según gráficos.



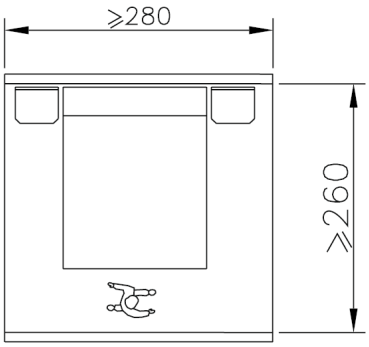




Planta Cotas en cm.

Dormitorio principal:

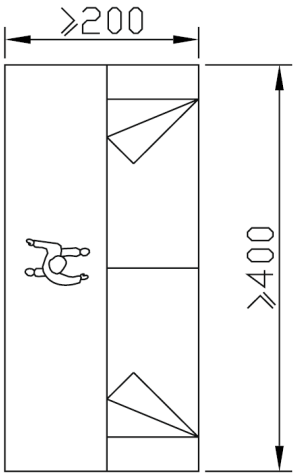
Superficie mínima: 12 m².
Dimensiones críticas: Según gráficos.

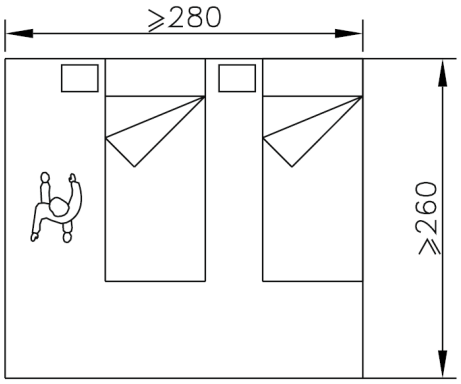


Planta Cotas en cm.

Dormitorio doble:

Superficie mínima: 10 m².
Dimensiones críticas: Según gráficos.

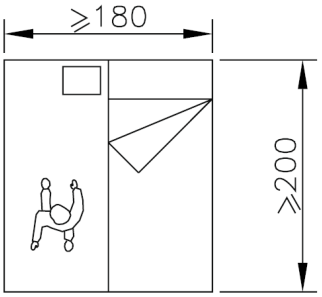




Planta cotas en cm

Dormitorio individual:

Superficie mínima: 6 m^2.
Dimensiones críticas: Según gráficos.

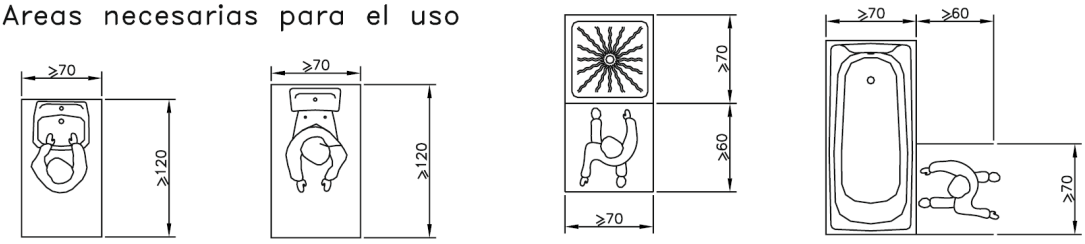


Planta cotas en cm

Cuarto de Aseo - A:

Superficie mínima: No se fija.
Dimensiones críticas: Según gráficos. La superposición de áreas de uso es válida.

Areas necesarias para el uso

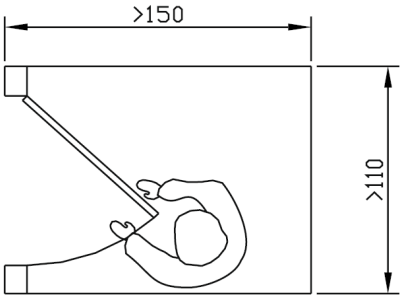


Lavabo Inodoro Ducha Bañera

Planta Cotas en cm.

Vestíbulo - V:

Superficie mínima: No se fija.
Dimensiones críticas: Según gráfico.

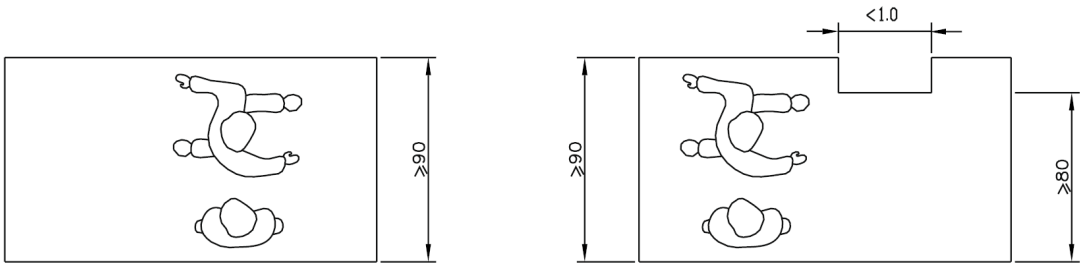


Vestibulo V

Planta cotas en cm.

Distribuidor o pasillo - D:

Superficie mínima: No se fija.
Dimensiones críticas: Según gráfico.



Distribuidor o pasillo Estrangulamiento aislado

Planta Cotas en cm. Planta Cotas en cm.

Ordenanza G 15. *Cuartos de baño y aseos.*

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha o de la bañera hasta 1,95 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener acceso a través del dormitorio.

Ordenanza G 16. *Escaleras.*

– Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.

– Altura mínima de tabicas: 13 cm.

– Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 28 cm.

– La huella (H) y la contrahuella © cumplirán a lo largo de una misma escalera la siguiente relación: 54 cm ≤ 2C + H ≤ 70 cm.

– Longitud mínima de peldaños: 1,00 metro.

– Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.

– Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

– Número mínimo de peldaños o alturas en cada tramo: 3. Cuando técnicamente esto sea inviable se realizará un peldañeado que sea claramente distinguible mediante diferenciación visual y táctil, y se dispondrá una iluminación de balizamiento en cada uno de los peldaños.

– En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 metros.

– Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cm, medida a 40 cm de la línea interior de pasamanos.

– Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

– Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

– La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a éstas, será de 40 cm.

– En las viviendas individuales y en zonas o elementos de circulación limitados a un máximo de 10 personas se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

– Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales y para zonas o elementos de circulación limitados a un máximo de 10 personas, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

– Altura mínima de pasamanos de escalera: 1 metro y 1,10 metros para alturas de caída superiores a 6 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

– Se prohíben las barandillas horizontales así como las que puedan ser fácilmente escalables por los niños.

– Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión de 10 cm.

– En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m², pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm².

– En edificios de hasta cuatro plantas, siempre que no se disponga lo contrario en las Ordenanzas municipales, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta de que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

Ordenanza G 17. *Dimensiones de las calles.*

Las calles, así como las correspondientes a los viales interiores de la parcela, cumplirán las Ordenanzas municipales, y allí donde no las hubiese los siguientes mínimos:

– Calle de dos circulaciones, 10 metros, de los que 7 serán de calzada y dos aceras de 1,50 metros.

– Para tres y más circulaciones se considerará cada una de ellas de 3,50 metros y se agregará a cada lado de la calzada 1,50 metros de acera.

– Los senderos de peatones tendrán un ancho mínimo de 3 metros, de los que 1,10 metros serán pavimentados.

– Si la separación de bloques da lugar a perfiles transversales mayores que los necesarios para la circulación, se ampliarán las aceras disponiendo espacios para arbolado o jardinería.

– En desniveles mayores de 0,50 metros se dispondrán barandillas.

Ordenanza G 18. *Pavimentación, arbolado, alumbrado y canalizaciones.*

Los tratamientos de las zonas verdes y espacios comunes, así como las características de los elementos y servicios de la urbanización, quedarán perfectamente definidos en el proyecto de ejecución salvo que a juicio de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura sea necesario redactar un proyecto específico.

El alumbrado público estará previsto en el proyecto. Todas las canalizaciones serán revisables, protegidas y de fácil reparación. Cumplirá lo establecido en Ordenanzas municipales y en los Reglamentos aplicables.

Ordenanza G 19. *Normas constructivas.*

A) Cimientos.

Se admiten todos los sistemas de cimentación que proporcionen seguridad estructural, capacidad portante y aptitud de servicio, en relación con el terreno.

B) Muros.

Se permiten todos los sistemas, menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad.

La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes, como mínimo, será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento sonoro mínimo, previsto en la NBE CA 88 Condiciones acústicas en los edificios o norma que lo sustituya.

C) Forjados.

Se autoriza cualquier clase de forjado, salvo los de madera, que se permiten en zonas rurales y previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

D) Cubiertas.

En la construcción de cubiertas se admitirá cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que se asegure una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a este extremo.

Las armaduras de madera sólo se admitirán en viviendas unifamiliares situadas en el medio rural y previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Ordenanza G 20. *Instalaciones mínimas.*

Serán preceptivas las siguientes instalaciones: Instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, instalación de agua fría y caliente, instalación de calefacción, saneamiento y telecomunicaciones.

Para la instalación de ACS habrá que garantizar una contribución mínima por medio de fuentes de energías renovables, según el Documento Básico HE del CTE.

Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

Ordenanza G 21. *Programas mínimo sanitario.*

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha.

En la cocina se dejará prevista la instalación de fregadero, lavavajillas y lavadora.

Ordenanza G 22. *Saneamiento.*

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico.

Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles desde el propio local en que se hallen instalados y se instalarán lo más cerca posible de la válvula de descarga del aparato sanitario.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme.

Ordenanza G 23. *Saneamiento de aguas pluviales.*

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales y sumideros en las azoteas irán siempre protegidos con rejillas.

Se aconseja que las bajantes vayan por el exterior, en cuyo caso se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera y en la zona de tráfico de los garajes.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro, y en sistemas separativos, por lo menos en el colectivo común.

Todo el perímetro de la edificación estará protegido por una acera impermeable de 0,60 metros de anchura mínima.

Ordenanza G 24. *Estaciones depuradoras y fosas sépticas.*

En los proyectos que no sea posible la conexión a la red general de saneamiento será preciso proyectar el sistema de depuración de aguas fecales y el vertido de las aguas al terreno.

Los sistemas de depuración se calcularán de manera que la permanencia sea mínima en ellas.

Los filtros se colocarán en la zona opuesta a los vientos dominantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos y matas de follaje perenne: Romero, mirto, laurel, etc.

El filtro será de cok, grava, pizarra o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente de la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores.

La canalización que una fosa con el filtro será construida con el máximo esmero, yendo sentada sobre hormigón y recibida en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 metros.

Ordenanza G 25. *Aislamiento térmico.*

Cumplirán las condiciones establecidas en el Documento Básico HE, ahorro de energía.

En las viviendas de planta baja será obligatoria la colocación de un forjado, separado del terreno un mínimo de 30 cm por una cámara de aire ventilada.

Ordenanza G 26. *Garajes.*

1. Definición.

Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos de motor mecánico, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

2. Situación.

Los garajes pueden situarse en la planta baja y sótanos de los edificios destinados a vivienda.

Los garajes se podrán situar en edificación independiente dentro de la misma parcela que las viviendas con la autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Cuando una planta comparta el uso de garaje con el uso de vivienda se limitarán las zonas entre sí mediante paramentos que cumplan las condiciones técnicas de fachada ciega.

3. Superficie.

La superficie útil de los garajes se calculará multiplicando la superficie construida por el coeficiente 0,80. La superficie útil de los garajes se computará incluyendo en ella la que corresponde a aceras, accesos, pasillos de maniobras, etc. repartida proporcionalmente a la superficie privativa de cada garaje La superficie útil máxima permitida será la de 30 m² por vehículo.

4. Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas por plaza, sin considerar accesos, etc., serán de:

– 2,30 x 4,80 metros para aparcamientos en batería o en ángulo.
– 2,50 x 4,80 metros para aparcamientos en batería situados junto a muros.
– 2,50 x 5,00 metros para aparcamientos en línea y cerrados.
– 3,60 x 5,00 metros para aparcamientos destinados a minusválidos.

5. Accesos.

Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 4 metros. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a 5 metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100, y las rampas con vuelta o giro, el 12 por 100; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo de 6 metros.

Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la de acceso reglamentario y con un fondo mínimo adecuado a la longitud del tipo de vehículo, con 4,80 m como mínimo, antes de comenzar la rampa (aceras de peatones, etc.). La rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

6. Ventilación e iluminación.

La ventilación, natural o mecánica, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstas para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1 metro de altura de la cubierta.

En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa siempre que estén separados, como mínimo, de 15 metros de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Los interruptores de luz en los garajes dispondrán de piloto de señalización.. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente.

7. Planos.

En los planos que deben figurar entre los del proyecto deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas, con indicación de la vivienda a que esté vinculada, así como los pasillos y rampas de acceso, indicándose las vías de evacuación y el sentido de la circulación cuando fuere necesario. También se señalará la situación de las chimeneas, patios de ventilación y cuartos de máquinas. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total. Estas mismas señalizaciones serán las que se realicen cuando la obra esté ultimada.

8. Garajes en viviendas unifamiliares.

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

a) La superficie útil mínima se fija en 14 m².

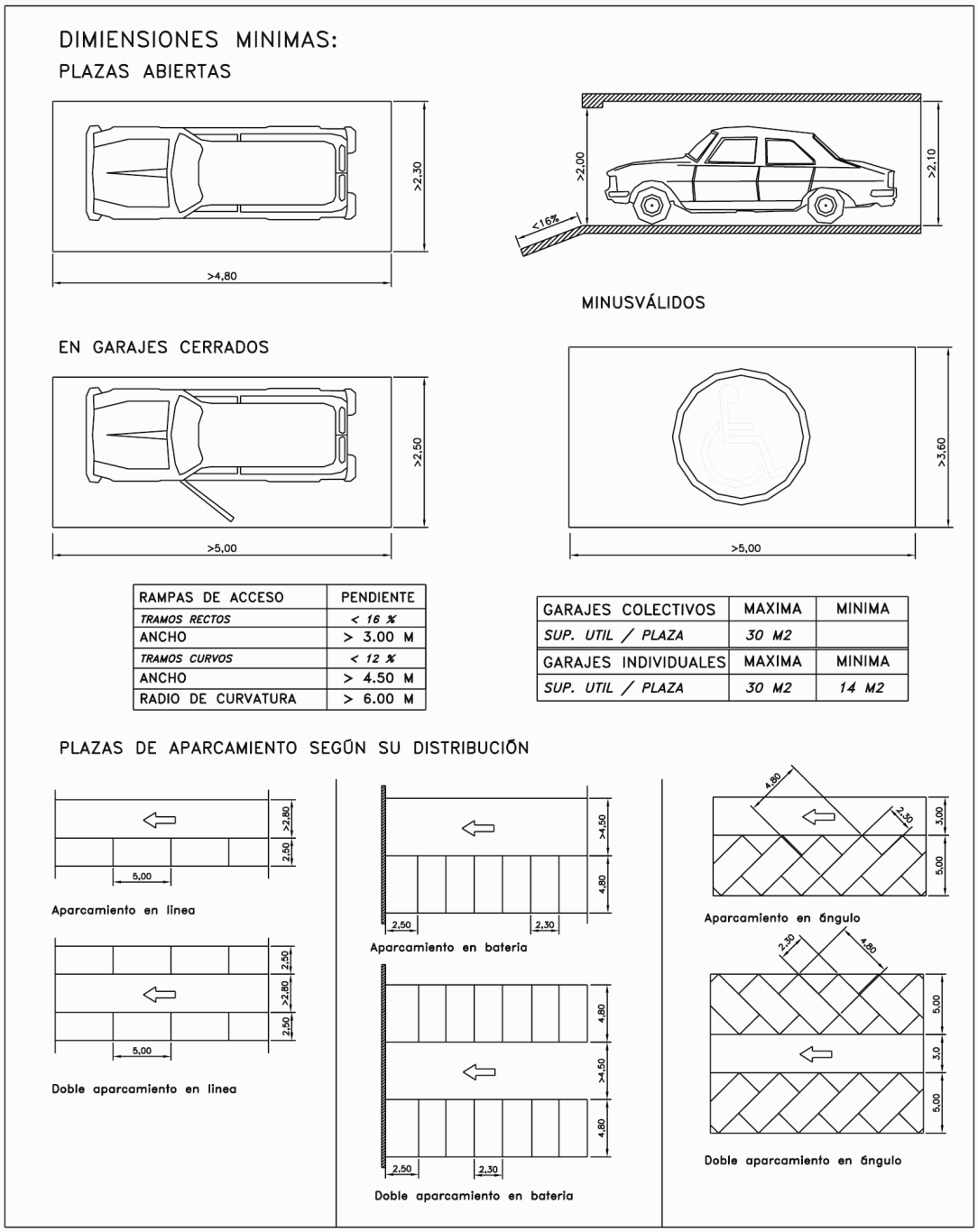
b) Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,50 metros y 5,00 metros de anchura y longitud, respectivamente.

c) El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese será de 2,70 metros.

d) La espera o meseta de rampa, será, como mínimo, de 2,70 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 6 por 100.

e) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

Dimensiones críticas. Según gráfico.



Ordenanza G 27. *Trasteros.*

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquéllas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio; portales, galerías, etc. En el caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será, como máximo el 15 por 100 de la vivienda a la que está adscrito.

Se dispondrá un sistema de ventilación que podrá ser natural, híbrida o mecánica.

Ordenanza G 28. *Porcentajes de viviendas de diferentes programas.*

El porcentaje de viviendas que en función del número de dormitorios debe existir en cada promoción será de libre disposición del promotor, salvo las viviendas que consten de un solo dormitorio en cuyo caso la promoción vendrá limitada al 30 por 100 del total.

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá ampliar este límite previa solicitud motivada del promotor.

El número de viviendas adaptadas para personas discapacitadas o de movilidad reducida supondrá un porcentaje mínimo, con respecto al número total de viviendas a promover, del 3 por 100.

Cuando se trate de promociones a llevar a cabo en varias fases el número máximo de viviendas con un solo dormitorio, o el número mínimo de viviendas adaptadas para personas discapacitadas o de movilidad reducida, podrá concentrarse en una sola de dichas fases.

ANEXO II

Ordenanzas técnicas de diseño de viviendas protegidas

Ordenanza D 1. *Condiciones exigidas para la vivienda en sí.*

D.1.1 Condiciones acústicas.

En el proyecto de ejecución se justificará el cumplimiento de la NBE-CA-88 condiciones acústicas en los edificios o norma que lo sustituya.

D.1.2 Condiciones visuales.

Se conseguirá el oscurecimiento de los dormitorios disponiendo para ello los sistemas adecuados para este fin.

D.1.3 Condiciones higiénicas.

No se permitirán viviendas situadas en planta sótano o semisótano.

Los espacios de uso común de la vivienda: E, E+C, E+C+K, abrirán sobre el espacio exterior, considerándose como espacio exterior el definido por el Planeamiento Urbanístico, bien sean: Calles, plazas, zonas abiertas, patios de manzana.

Se consideran exigibles soluciones de diseño arquitectónico que den posibilidad de ventilación cruzada de la vivienda. Sólo se admitirán excepciones cuando la renovación de aire se estimule mediante la introducción de mecanismos de ventilación mecánica, estática o dinámica.

Los humos procedentes de combustión tendrán evacuación directa e individual al exterior.

D.1.4 Condiciones higrotérmicas.

La temperatura ambiente en el interior de los recintos de la vivienda, en el periodo invernal, será igual o superior a +18 ºC medidos en el centro del recinto a 1,50 m de altura.

Para la determinación de las soluciones constructivas térmicamente adecuadas se considerarán las condiciones del entorno indicadas en el Documento Básico HE, ahorro de energía, del CTE.

La temperatura superficial del paramento más frío de un recinto no se diferenciará más de 4 ºC de la del ambiente, de dicho recinto, excepto en ventanas.

La vivienda será estanca a la penetración de agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como la procedente del suelo.

D.1.5 Condiciones de las dotaciones.

En toda vivienda quedará asegurada:

D.1.5.1 Dotación de agua potable.

Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación en condiciones normales de uso, asegurará un caudal por tipo de aparato de agua fría y agua caliente, según lo indicado en el Documento Básico HS 4 suministro de agua del CTE.

El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación, debiéndose cubrir parte de las necesidades energéticas térmicas demandadas por el edificio, en los que así lo establezca el CTE, mediante la incorporación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía renovables, adecuadas a la demanda de agua caliente del edificio.

D.1.5.2 Evacuación de aguas.

La evacuación de aguas sucias quedará garantizada por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo.

D.1.5.3 Suministro de energía eléctrica.

Dotación mínima: En previsión de los posibles consumos que determinarán los usuarios en el correspondiente contrato con la empresa suministradora, para el dimensionado de la acometida y las líneas generales en la vivienda, la previsión de cargas se considerará de acuerdo con lo establecido en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D.1.5.4 Dotación de energía calorífica.

Cuando la energía calorífica se suministre por una red general, quedarán garantizadas las necesidades de consumo de la vivienda tales como cocina, agua caliente y calefacción.

En el caso de sistemas de calefacción eléctrica, se añadirá un circuito específico para este fin en el suministro de energía eléctrica y el nivel de electrificación mínimo será de 9200 W.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Documento Básico HE, ahorro de energía, del CTE.

D.1.5.5 Equipo sanitario.

Equipo doméstico mínimo	Número de dormitorios del programa familiar			
	1	2	3	4 +
Lavabo con fondo mínimo >40 cm.	1	1	1	2
Inodoro.	1	1	1	2
Plato de ducha >70x70 cm. O Baño >100 cm. De longitud.	1	1	1	2
Bidé.	(1)	(1)	(1)	(1)

Número mínimo de aparatos.

(1) Opcional.

D.1.5.6 Equipo doméstico.

Equipo doméstico mínimo	Número de dormitorios del programa familiar			
	1	2	3	4 +
Cocina de 3 fuegos.	(1)	1	1	1
Horno*.	1	1	1	1
Fregadero > 45 x 45***.	1	1	1	1
Frigorífico*.	1	1	1	1
Lavadora*.	1	1	1	1

Equipo doméstico mínimo	Número de dormitorios del programa familiar			
	1	2	3	4 +
Lavavajillas**.	1	1	1	1

Número mínimo de aparatos.

(1) Opcional dos fuegos.

* Previsión de espacio y de toma de corriente.

** Previsión de espacio, instalación de electricidad, toma de agua y desagüe.

*** Previsión de espacio, instalación de toma de agua y desagüe.

D.1.6 Equipo audiovisual.

Se cumplirán las prescripciones indicadas en el vigente Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

D.1.7 Condiciones de defensa.

D.1.7.1 Contra accidentes.

En los circuitos eléctricos las tomas de corriente estarán protegidas con toma de tierra y mecanismo adecuado de protección.

Las instalaciones que utilicen combustibles gaseosos tendrán una ventilación específica destinada a evitar la intoxicación o explosión por acumulación de gases.

D.1.7.2 Contra la caída.

Las ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m de altura como mínimo y de 1,10 m para alturas de caída superiores a 6 m.

Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 10 cm para evitar el paso de un niño, excepto las aberturas triangulares que forman la huella, contrahuella y límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia de ese límite con la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm. Tampoco se encontrarán ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm ni elementos que faciliten escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser resistentes al impacto.

D.1.8 Condiciones de intimidad.

La vivienda es un territorio para el uso privado de sus habitantes.

En ella tendrán carácter de uso estrictamente privado e íntimo los dormitorios y cuartos de aseo.

Los recintos que definen a estos espacios permitirían su uso exclusivo sin que existan posibilidades de interferencias con otros usuarios.

Los cuartos de aseo dispondrán de un dispositivo de cierre desde su interior y no abrirán directamente a la estancia ni a la cocina.

En los huecos de la estancia, dormitorios y cuartos de aseos que abran al espacio exterior, podrán disponerse elementos adecuados para eliminar el dominio visual desde el exterior.

Estos elementos podrán simultanear su función con las de oscurecimiento y tamizado del soleamiento directo.

Ningún espacio, que no sea el vestíbulo o un distribuidor, debe servir de paso obligado para acceder a otro espacio. Queda exceptuada la estancia, en cuyo caso el paso no interfiera el uso de ella por otros miembros de la comunidad familiar, y el dormitorio principal cuando sirva de acceso a su cuarto de aseo incorporado.

D.1.9 Condiciones de seguridad.

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus habitantes, sin el consentimiento de éstos.

Estos dispositivos serán fijos o podrán cerrarse durante la noche o ausencias.

En el acceso a la vivienda existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y una posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

D.1.10 Condiciones de accesibilidad.

El acceso a la vivienda será directo y libre de obstáculos, de forma que permita la evacuación rápida en caso de siniestro.

En contacto con el espacio exterior accesible existirá al menos un hueco practicable de 1,50 m², con anchura mínima de 0,80 m para facilitar la entrada y salida del mobiliario.

El sentido de apertura y las áreas barridas por las hojas de puertas, ventanas y armarios, estarán libres de obstáculos y no dificultarán el paso ni la circulación, teniendo un arco mínimo de barrido de 90º.

El ancho de las hojas según su situación será:

Situación de la puerta	Ancho de la hoja en mm
Acceso a la vivienda.	> 825
Puerta de paso.	> 725
Cuarto de aseo.	> 625
Otros usos.	> 725
En viviendas adaptadas todas las puertas.	> 825

La altura libre mínima de los huecos de las puertas será de 2,00 m.

D.1.11 Condiciones de individualización.

Se consideran recomendables aquellas soluciones de diseño arquitectónico, en las que la composición interior de la vivienda permita, mediante aportaciones personales, un desarrollo equilibrado de los deseos de singularización, tanto del grupo familiar como de sus componentes.

D.1.12 Condiciones de relación social.

Se consideran recomendables aquellas soluciones de diseño arquitectónico que permitan que, dentro de la vivienda, se lleve a cabo la relación social de su grupo con otros grupos familiares.

La estancia, como lugar de reunión de la comunidad familiar dentro de la vivienda, permitirá la agrupación de todos sus miembros en un momento dado.

El espacio destinado a comedor permitirá realizar las comidas en común a todos los habitantes de la vivienda, ya sea en el recinto de la estancia o en el de la cocina.

La vivienda permitirá que la familia y los distintos estratos de edades, puedan utilizarla como lugar de reunión de amistades y diversión.

D.1.13 Condiciones de adecuación.

Se consideran recomendables aquellas soluciones de diseño arquitectónico en las cuales los recintos y espacios de la vivienda dispongan de la suficiente flexibilidad, para seguir de modo adecuado las variaciones que a lo largo del tiempo presentan los grupos familiares, considerados tanto individual como colectivamente.

Ordenanza D 2. *Condiciones exigidas para los espacios comunes.*

D.2.1 Condiciones espaciales.

D.2.1.1 Compartimentación de espacios.

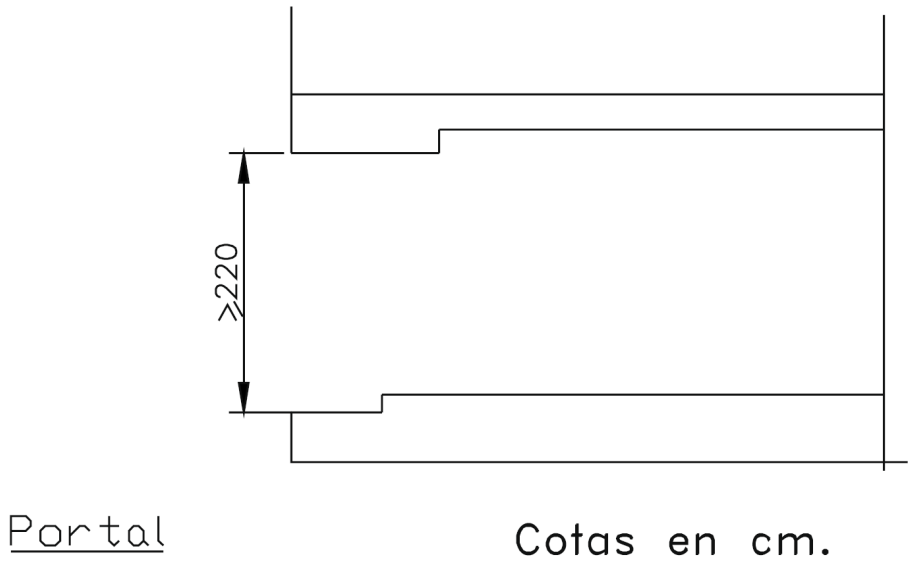
Excepto el portal y la circulación interior, los restantes espacios se definirán por recintos independientes.

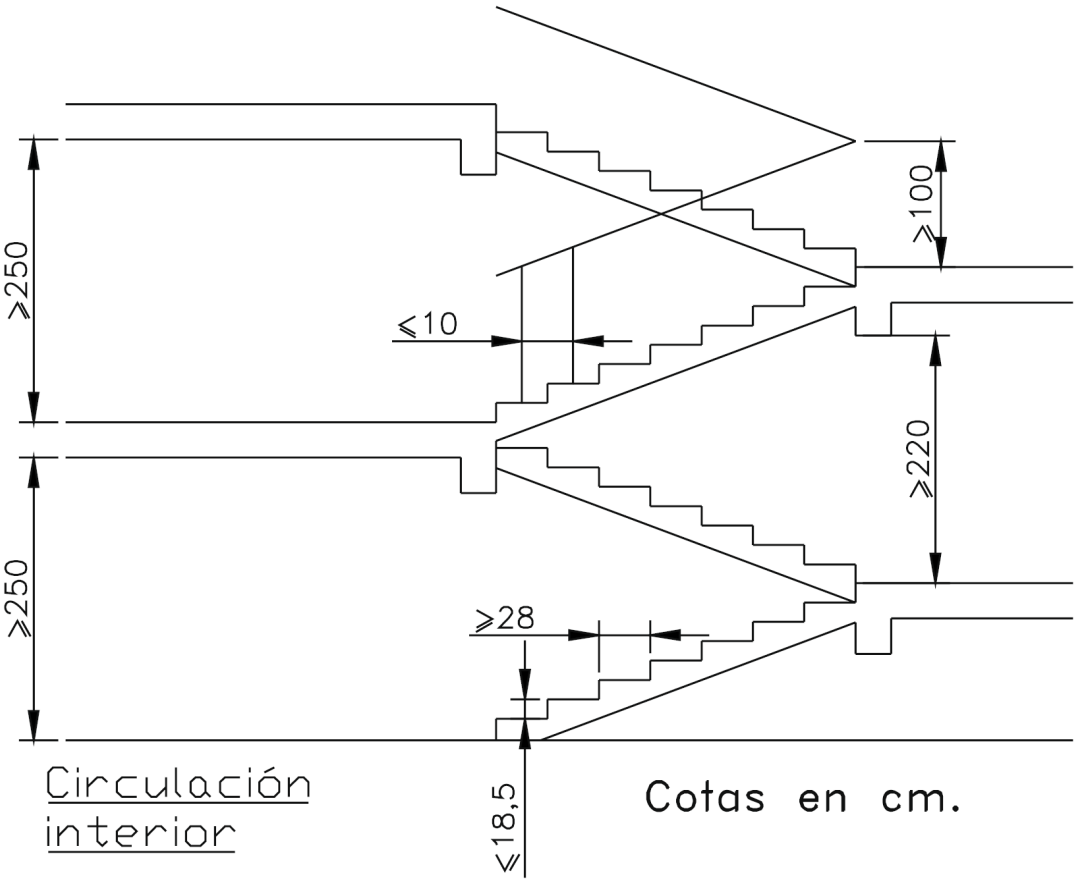
Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa con la escalera o a través de zonas comunes de circulación.

D.2.1.2 Superficies mínimas y dimensiones críticas.

Portal y circulación interior a vivienda.

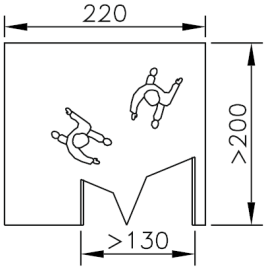
Según gráficos.



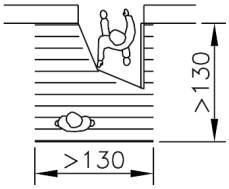


Alzado – Sección

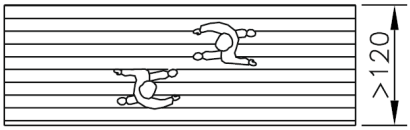
Portal y circulación interior a vivienda. Dimensiones críticas



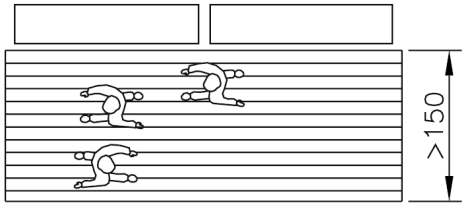
Acceso a calle



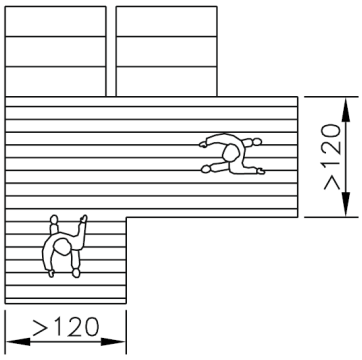
Espera de ascensor en el portal



Pasillo



Galeria

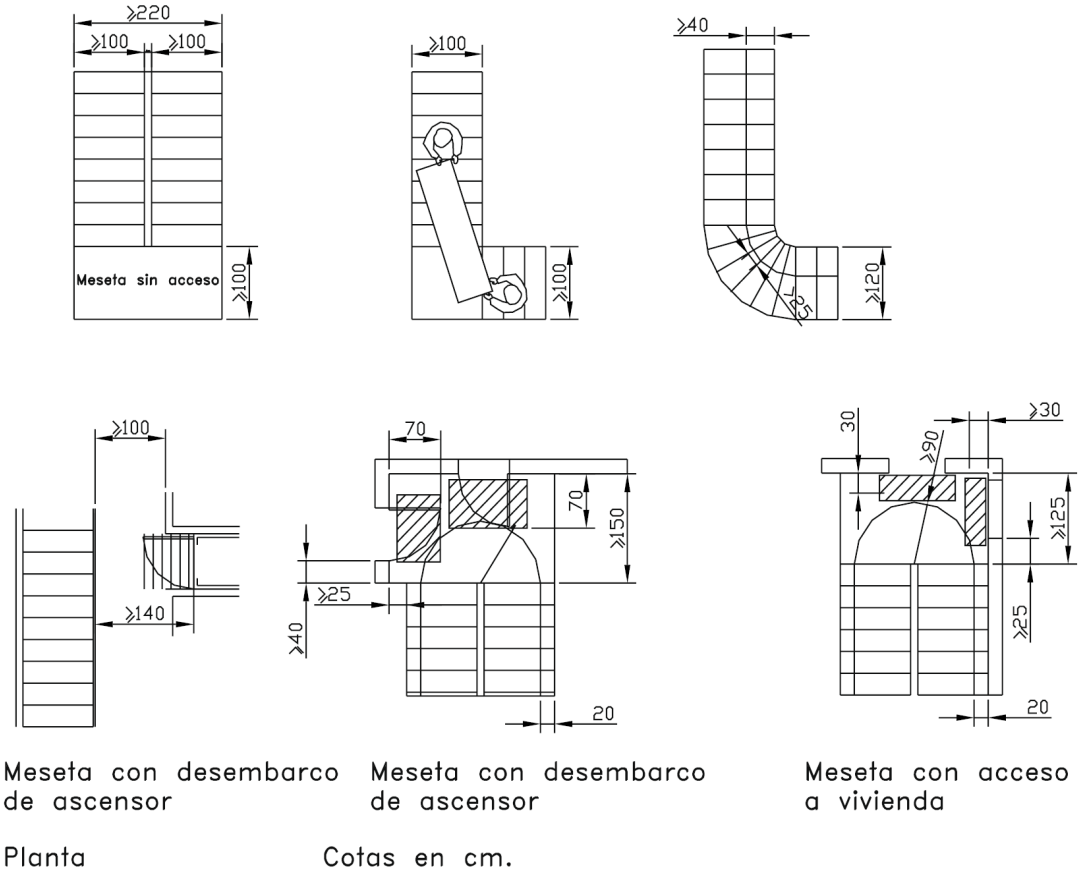


Acceso a la escalera

Cotas en cm.

Las puertas de ascensor y la espera ante las puertas de las viviendas no interferirán la circulación de la escalera.

Las puertas de acceso desde la calle se dispondrán de tal forma que el barrido de sus hojas no invada la superficie de meseta necesaria para evacuación.



Ascensor y cuarto de máquinas
Superficie y dimensiones según la legislación aplicable.

D.2.2 Condiciones visuales.

En los espacios comunes de circulación y acceso a las viviendas, se podrá conseguir un nivel de iluminación de 50 lux durante su uso, y en las escaleras se alcanzarán 75 lux.

D.2.3 Condiciones higiénicas.

La renovación horaria mínima de los volúmenes de aire de los espacios comunes será:

Espacios comunes	Renovaciones Volumen / hora	Sistema
Portal.	1	Directo.
Circulación interior a viviendas.	1	Directo.
Ascensor y cuarto de máquinas.	Según legislación aplicable.	Directo.
Cuarto de contadores eléctricos y de agua.	Según legislación aplicable.	Directo o por conducto.
Cuarto de calderas.	Según legislación aplicable.	Directo o por conducto más evacuación de humo por conducto.

D.2.4 Condiciones higrotérmicas.

Los espacios comunes tendrán la consideración de locales no calefactados.
En el proyecto de ejecución se justificará el cumplimiento del Documento Básico HE, ahorro de energía, del CTE.
Todas las zonas y recintos cerrados de los espacios comunes tendrán asegurada su estanqueidad a la penetración de agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo.

D.2.5 Condiciones de las dotaciones.

Espacios comunes	Dotación mínima
Portal.	1 Casillero postal.
	1 Portero eléctrico.
Ascensor con capacidad de 1 plaza por cada 4 viviendas servidas o fracción.	1 Para edificios de > Baja + 3 plantas y 24 o menos viviendas servidas.
	2 Para edificios de > 5 plantas y < 8 plantas y más de 24 viviendas servidas.
	2 Para edificios de > 8 plantas.
Cuarto de contadores eléctricos y de agua.	1 Punto de luz cada 15 m².
	1 Sumidero.
Cuarto de calderas.	1 Grifo de agua.
	1 Sumidero.
	1 Punto de luz cada 15 m².
	1 Toma de corriente.
Garaje aparcamiento en el propio edificio.	Cumplirá las condiciones del Documento Básico SI, Seguridad en caso de incendio.

D.2.6 Condiciones de defensa.

D.2.6.1 Contra accidentes.

La antena colectiva y los cuadros y tomas de corriente de los espacios comunes, estarán protegidos por tomas de tierra, así como las grandes masas metálicas de estructura e instalaciones.

Los cuartos de calderas, las conducciones o el almacenamiento colectivo de combustible líquido o gaseoso, tendrán una ventilación específica destinada a evitar la intoxicación o explosión por acumulación de gases.

D.2.6.2 Contra la caída.

Las ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m de altura como mínimo y de 1,10 m para alturas de caída superiores a 6 m.

Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 10 cm para evitar el paso de un niño, excepto las aberturas triangulares que forman la huella, contrahuella y límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia de ese límite con la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm. Tampoco se encontrarán ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm ni elementos que faciliten escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser resistentes al impacto.

D.2.6.3 Contra el fuego.

Cumplirán las condiciones establecidas en el Documento Básico SI, seguridad en caso de incendio del CTE.

D.2.7 Condiciones de intimidad.

Los accesos y espacios comunes de circulación no tendrán vistas directas sobre las áreas de uso privado de las viviendas.

El empleo de elementos traslúcidos o dispositivos de lamas fijas se consideran suficientes para el cumplimiento de esta condición.

D.2.8 Condiciones de seguridad.

Los espacios comunes tendrán los dispositivos de vigilancia y cierre, a voluntad, del acceso desde el exterior. Para este fin, los dispositivos fijos o móviles actuarán durante la noche, sin necesidad de vigilante.

D.2.9 Condiciones de accesibilidad.

Será posible la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda al exterior.

Los recintos destinados a instalación de contadores, calderas, etc., cuya existencia responda a una utilización común, pero que deban tener reservado el acceso a personal especializado en su manejo, estarán cerrados al uso público general.

La cubierta del edificio será accesible directamente, para reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

Se procurará acceso directo a los patios desde los espacios comunes para evitar servidumbres de paso por propiedades privadas.

El acceso a los elementos comunes, portal, ascensor y garajes será posible para personas de movilidad reducida.

Entre el portal y el ascensor o el hall de distribución horizontal no existirá ningún tipo de barrera arquitectónica.

Ordenanza D 3. *Condiciones exigidas para el edificio de viviendas.*

D.3.1 Condiciones higiénicas.

El uso del edificio no contaminará su entorno, con residuos sólidos, líquidos, ni gaseosos.

En el diseño arquitectónico se tendrá en cuenta la disposición de los edificios procurando el mejor aprovechamiento del soleamiento, los vientos dominantes, barreras acústicas, etc.

Para asegurar, en todo momento, la suficiente circulación de aire en los patios cerrados, se preverá una comunicación con el exterior, situada en su parte inferior, ya sea por conductos de sección suficiente o a través de espacios comunes, que asegure esta comunicación.

D.3.2 Condiciones de las dotaciones.

D.3.2.1 Dotación de agua potable.

El abastecimiento asegurara una dotación de 200 L/ habitante y día.

En el caso de que el edificio tenga en su parcela zonas ajardinadas, podría instalarse una red de riego e incrementarse la dotación con 2 L/día y m² de jardín.

D.3.2.2 Evacuación de aguas.

Las aguas sucias del edificio deberán ser canalizadas a una red de alcantarillado general.

Si no existe alcantarillado general, las aguas sucias serán depuradas, previamente al vertido, según las condiciones de éste.

En edificios de más de una planta las aguas pluviales se recogerán en la cubierta antes de su vertido.

Entre la red horizontal de saneamiento y su acometida al alcantarillado habrá una arqueta o pozo de registro de fácil acceso.

D.3.2.3 Suministro de energía eléctrica.

La acometida al edificio se dimensionará de manera que se aseguren los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y el suministro a las instalaciones comunes, tanto en lo referente a la maquinaria, como en lo que se refiere a iluminación (cumpliendo los niveles mínimos establecidos en el DB-SU 4 del CTE).

D.3.2.4 Abastecimiento de combustible.

El abastecimiento de combustible, cuando no esté servido por una red de distribución pública, asegurará una autonomía mínima de 15 días.

D.3.3 Condiciones de defensa.

D.3.3.1 Contra el rayo.

Se aplicarán en los edificios las condiciones indicadas en el Documento Básico SU 8, seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo, del CTE.

D.3.3.2 Contra la ruina y siniestros.

El edificio será estable y resistente al efecto combinado de su propio peso, las cargas climáticas y sísmicas, así como las sobrecargas correspondientes al uso previsto.

Los movimientos de tierra de la urbanización asegurarán al edificio contra la amenaza de riadas, desprendimientos de tierras, aludes y otros posibles siniestros.

D.3.3.3 Contra accidentes.

El abastecimiento de combustible y la red de distribución de energía eléctrica, así como otras instalaciones que puedan ser causa de accidente, dispondrán, además de su correspondiente protección, de una clara señalización del posible peligro.

D.3.3.4 Contra la caída.

Cuando el edificio tenga terrazas accesibles a los usuarios, los petos tendrán una altura de 0,95 m y las barandillas de 1 m de altura como mínimo, y de 1,10 m para alturas de caída superiores a 6 m.

Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 10 cm para evitar el paso de un niño, ranuras a ras de suelo mayores de 5 cm ni elementos que permitan escalar los petos o barandillas.

Con desniveles mayores de 50 cm se dispondrán barandillas de protección. Para desniveles comprendidos entre 50 cm y 20 cm disponer barandillas u otros elementos de protección, tales como jardineras, bolardos, etc.

D.3.3.5 Contra el fuego.

Cumplirán las condiciones establecidas en el Documento Básico SI, seguridad en caso de incendio, del CTE.

D.3.4 Condiciones de accesibilidad.

La distancia a recorrer por el peatón entre el acceso del edificio y la red viaria o área de aparcamiento, será como máximo de 100 m y la pendiente no mayor al 6%.

El camino de peatones, desde la red viaria o área de aparcamiento hasta el edificio, estará pavimentado y su anchura no será inferior a 1,50 m.

En cualquier caso los vehículos del servicio contra incendios podrán acceder a una distancia del edificio capaz de dar un servicio eficaz y las ambulancias podrán acceder hasta la entrada del edificio, aun cuando sea por vías de emergencias.

El edificio dispondrá de las instalaciones adecuadas que permitan el normal aprovisionamiento de combustible desde la red viaria.

En todo edificio de viviendas, la accesibilidad al mismo cumplirá lo establecido en la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

D.3.5 Condiciones de individualización.

Se consideran recomendables aquellas soluciones de diseño arquitectónico, que ayuden a la identificación de las viviendas del edificio y a la singularización de éste a fin de evitar la masificación de los edificios y de los conjuntos urbanos.

Ordenanza D 4. *Condiciones exigidas al equipamiento social y comunitario.*

D.4.1 Condiciones acústicas.

La normativa posterior instalación y puesta en uso de los locales comerciales no modificará las condiciones acústicas de las viviendas ni los espacios comunes del edificio y se regirá según lo establecido en CA-88 condiciones acústicas en los edificios, o norma que lo sustituya.

D.4.2 Condiciones visuales.

En los locales destinados a usos comerciales, se preverá que en su momento pueda alcanzarse un nivel adecuado de iluminación.

D.4.3 Condiciones higiénicas.

En los locales destinados a usos comerciales, se dejará previsto una chimenea individual hasta la cubierta del edificio cada 200 m/2.

D.4.4 Condiciones de las dotaciones.

Se dejará prevista, en los locales destinados al uso comercial, la acometida necesaria de agua potable para servir a cada cuarto de aseo con una superficie mínima de 1,00 m² y que estará compuesto como mínimo por un inodoro y un lavabo.

Se dejará previsto, a su vez, un cuarto de aseo por cada 100 m² de local.

Se preverá la acometida de energía eléctrica necesaria para un nivel previsto de electrificación mínimo de 3.450 W considerando 100 W/m² de planta.

D.4.5 Condiciones de defensa.

D.4.5.1 Contra accidentes.

Se dejará prevista la posibilidad de conexión a toma de tierra.

Los elementos que pudieran servir para singularizar un comercio, no deben por su situación producir riesgo de accidentes.

D.4.5.2 Contra el fuego.

Los locales cumplirán lo establecido en el Documento Básico SI, seguridad en caso de incendio del CTE.

D.4.6 Condiciones de accesibilidad.

Los accesos a los locales comerciales se diseñarán amplios, directos y libres de obstáculos de forma que sea fácil la evacuación rápida en caso de siniestro y no interferirán en el acceso a las viviendas.

La entrada de mercancías quedará resuelta sin que se entorpezca la circulación del público durante las horas comerciales.

La evacuación de residuos sólidos se establecerá de forma que no produzca entorpecimiento ni contaminaciones.

D.4.7 Condiciones de individualización.

Será posible, por parte de los propietarios de los locales comerciales al hacer la instalación, resaltar su personalidad por medio de reclamos o anuncios, escaparates u otros medios, para lo cual en el diseño arquitectónico se preverá la instalación de los soportes precisos, procurando un orden en la composición libre.

D.4.8 Condiciones de relación social.

Como lugar de uso cotidiano, los locales comerciales deben sacar el mayor partido posible de porches, galerías u otras soluciones de diseño arquitectónico que faciliten la relación comunitaria.

D.4.9 Aparcamiento y garajes-aparcamiento.

D.4.9.1 Dotación obligatoria.

El estacionamiento regular de vehículos de motor al servicio de la vivienda podrá hacerse en aparcamiento de superficie o en garaje aparcamiento, cumpliéndose lo que al respecto señale la Ordenanza municipal aplicable.

Cuando no existan Ordenanzas municipales que lo regulen, el número mínimo de plazas de vehículos será ≥ 1,5 plazas/vivienda sin que se fije la distribución porcentual entre ambas formas de estacionamiento. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá variar esta condición previa solicitud motivada por el promotor.

D.4.9.2 Condiciones acústicas.

Cumplirán las condiciones establecidas en la NBE CA 88 Condiciones Acústicas en los Edificios o norma que lo sustituya.

D.4.9.3 Condiciones visuales.

El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje-aparcamiento será como mínimo de 50 lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio.

D.4.9.4 Condiciones higiénicas.

En los garajes-aparcamientos, la ventilación se realizará de acuerdo al cumplimiento del Documento Básico SI, seguridad en caso de incendio del CTE; Documento Básico HS, salubridad del CTE y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D.4.9.5 Condiciones de las dotaciones.

En los garajes-aparcamientos individuales se dispondrá, como mínimo, de suministro de energía eléctrica con 1 punto de luz cada 20 m².

Para garajes-aparcamientos colectivos se cumplirá lo establecido en el DB-SU 4 del CTE.

D.4.9.6 Condiciones de defensa.

D.4.9.6.1 Contra accidentes.

Tanto en aparcamientos como en garajes-aparcamientos, el camino recorrido por el usuario como peatón, estará señalizado y exento de riesgo de atropello.

D.4.9.6.2 Contra el fuego.

Cumplirán las condiciones establecidas en el Documento Básico SI, seguridad en caso de incendio del CTE.

D.4.9.7 Condiciones de seguridad.

En garajes-aparcamiento, existirán dispositivos de cierre de seguridad que impidan el acceso a personas ajenas a la utilización del servicio.

D.4.10 Parada de transporte colectivo.

D.4.10.1 Dotación obligatoria.

En aquellas promociones de Viviendas Protegidas, cuya situación respecto a las redes públicas del núcleo urbano, precisen para su conexión de un enlace de transporte colectivo, incluirán en el proyecto, la situación de las paradas y su solución constructiva de acuerdo con las características de diseño expresadas en la presente norma.

D.4.10.2 Condiciones espaciales.

El espacio destinado a espera del servicio, quedará protegido de la lluvia, del viento y del soleamiento directo.

D.4.10.3 Condiciones de accesibilidad.

El acceso al vehículo de transporte se hará directamente, sin interceptar el tráfico.

D.4.10.4 Condiciones de seguridad.

Los usuarios en situación de espera, dispondrán de espacio suficiente para no invadir la calzada.

ANEXO III

Ordenanzas técnicas de calidad de viviendas protegidas

Ordenanza C 1. *Requisitos de la calidad constructiva de las viviendas de protección pública.*

C.1.1 Cimentaciones y contenciones de tierras.

C.1.1.1 Definición.

Las cimentaciones y contenciones quedarán definidas como un conjunto sustentante, estable y resistente, cuyo cálculo deberá estar basado en un conocimiento suficiente del terreno, de la estructura, de las construcciones y edificaciones colindantes, de las instalaciones o servicios existentes y del tipo y características del edificio de tal forma que permita establecer las presiones admisibles, los empujes, los asientos admisibles y la cota y potencia del nivel freático.

Las cimentaciones y contenciones serán capaces de absorber los movimientos diferenciales sin que se produzcan perjuicios para la estabilidad y resistencia del edificio.

C.1.1.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la cimentación y las contenciones, se resolverá:

– La no transmisión de humedades por capilaridad al interior del edificio.

– Su comportamiento como cerramiento en el caso de elemento de contención de tierras, protegiendo el interior de la penetración de humedades de acuerdo con lo indicado en el DB-HS del CTE.

– El asiento del plano de cimentación, situándolo a una profundidad 80 cm por debajo del suelo natural.

– La adecuada compatibilidad de los materiales empleados entre sí y con respecto al terreno y al agua en caso de ser previsible la presencia del nivel freático.

C.1.1.3 Justificación.

En el proyecto de ejecución se presentará un estudio geotécnico y se justificará la solución técnica adoptada, describiendo en la memoria justificativa, las características y las solicitaciones de todo tipo para la que ha sido prevista la solución de cimentación.

Normativa: DB-SE según material y demás normativa que resulte de aplicación. En el caso de hormigón armado EHE.

C.1.2 Estructuras.

C.1.2.1 Definición.

La estructura quedará definida como un conjunto estable y resistente cuyo cálculo deberá estar basado en las acciones (permanentes, variables o accidentales) previsibles, definidas en el DB-SE-AE del CTE.

Las estructuras deberán proyectarse y construirse de forma que las acciones a que puedan verse sometidas durante su construcción y utilización no produzcan ninguno de los siguientes resultados: El derrumbe de toda o parte de la obra; deformaciones importantes en grado inadmisible; deterioro de otras partes de la obra, de los accesorios o del equipo instalado; como consecuencia de una deformación importante de los elementos sustentantes, ni daños por accidente de consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original.

En la solución adoptada y en su ejecución se tendrá en cuenta la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones, tales como flechas o pandeos, y la forma del elemento o su forma de trabajo cuando pueda crear tensiones localizadas.

C.1.2.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la estructura, se resolverá:

– La rigidez de la estructura.

– Las juntas estructurales en el edificio.

– Su comportamiento como cerramiento en el caso de fábricas resistentes, así como los encuentros entre el cerramiento y tabiquería con el soporte estructural para evitar fisuraciones.

– La impermeabilidad de las soleras en locales o zonas comunes, y en los sótanos de viviendas, cuando no exista una separación con el terreno.

– La separación por un espacio aireado de altura 30 cm entre el terreno y los forjados de la planta baja en las zonas de viviendas asegurándose la descompresión de esta cámara por orificios cuya suma de secciones represente 1/1000 de la superficie en planta de la cámara.

– La protección de los materiales estructurales de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles, así como la estabilidad ante el fuego de la estructura portante del edificio.

C.1.2.3 Justificación.

En el proyecto de ejecución se justificarán las soluciones técnicas adoptadas, describiendo en la memoria justificativa, las características y valores adoptados para los tres tipos de acciones, así como las solicitaciones de todo tipo para las que ha sido prevista la solución de estructura.

Normativa: DB-SE, DB-SI, NCSE, EHE, EFHE, y demás normativa aplicable.

C.1.3 Cerramientos exteriores.

C.1.3.1 Definición.

Los cerramientos de fachadas quedarán definidos por su función como cerramiento, asegurando su adecuación a los correspondientes requisitos esenciales: resistencia mecánica y estabilidad, adecuado comportamiento en caso de incendio, protección acústica y comportamiento higrotérmico.

C.1.3.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan el cerramiento se resolverá:

– La resistencia a la acción del viento y a su propio peso.

– Las juntas de dilatación propias del cerramiento y el respeto de las estructurales.

– Una atenuación acústica según lo establecido en la NBE CA-88 o norma que lo sustituya.

– Un coeficiente de transmisión térmica K del cerramiento según lo establecido en el DB-HE del CTE.

– La estanqueidad al agua de lluvia o nieve.

– La resistencia térmica y disposición constructiva de los elementos componentes de los cerramientos, garantizando la ausencia de humedades de infiltración o condensación superficial e intersticial en las condiciones ambientales previsibles.

C.1.3.3 Justificación.

En la solución adoptada y en su ejecución se tendrá en cuenta la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones, y su forma de trabajo cuando pueda crear tensiones localizadas.

Normativa CA-88 o norma que lo sustituya y DB-HE y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.4 Carpintería exterior.

C.1.4.1 Definición.

Las ventanas, ventanales y puertas exteriores quedarán definidas por su función de cerramiento asegurando un aislamiento acústico e higrotérmico y su función de hueco permitiendo la iluminación, evasión visual y ventilación, de acuerdo con las Normas Técnicas de Diseño, la NBE-CA- 88 o norma que lo sustituya, y el DB-HE.

C.1.4.2 Solución constructiva.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la carpintería se resolverá:

– Una atenuación acústica según lo establecido en la NBE-CA-88 o norma que lo sustituya.

– Un coeficiente de transmisión térmica según lo establecido en DB-HE del CTE.

– La adecuada estanquidad al aire, al agua de lluvia o nieve, tanto en el elemento en sí como en las uniones o juntas con las fábricas de cerramiento.

– La recogida y evacuación del agua de condensación de modo que ésta no produzca deterioros en el interior.
– La adecuada resistencia e indeformabilidad frente a la acción del viento o su propio peso.
– La ausencia de sobrepresiones o succiones en el marco que dificulten su uso o faciliten la infiltración.
– El funcionamiento correcto de los elementos móviles con los herrajes de colgar y seguridad adecuados.
– La protección de los materiales de las carpinterías de la agresión ambiental y la compatibilidad de los materiales empleados entre si y con los materiales de las fábricas donde se anclen.

C.1.4.3 Justificación.

En el proyecto de ejecución se justificarán las soluciones técnicas adoptadas.
Normativa: CA-88 o norma que lo sustituya y DB-HE y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.5 Barandillas y antepechos.

C.1.5.1 Definición.

Las barandillas y antepechos quedarán definidos por su función de defensa contra la caída, de acuerdo con las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Diseño y en el DB-SU del CTE.

C.1.5.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las barandillas y antepechos se resolverá:

– La estabilidad y resistencia frente a los esfuerzos previsibles.
– La distancia entre anclajes de modo que sea ≤ 2,50 m y se consiga la rigidez mediante el arriostramiento necesario.
– Las juntas de dilatación propias y el respeto de las estructurales del edificio.
– El sistema de anclaje y el sellado del encuentro de la barandilla con el elemento donde se ancle de modo que no origine penetración de agua, ni la corrosión de los anclajes.
– La protección de los materiales de la agresión ambiental y la compatibilidad de los materiales entre si y con los materiales donde se anclen.
– Las barandillas y antepechos no deberán tener aberturas de dimensiones mayores de 0,10 metros, ni dispondrán de detalles que puedan ser escalables o representar filos peligrosos.

C.1.5.3 Justificación.

Normativa: DB-SE-AE y DB-SU y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.6 Persianas y protectores exteriores.

C.1.6.1 Definición.

Las persianas quedarán definidas por su función de oscurecimiento y tamizado de la luz, por las exigencias de protección contra las excesivas ganancias térmicas por insolación y, en su caso, a las exigencias de seguridad.

C.1.6.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las persianas se resolverá:

– La resistencia y la indeformabilidad ante la acción del viento o su propio peso.
– La no interferencia con la apertura de las carpinterías de los huecos.
– La posibilidad de reparación sin riesgo.
– El aislamiento térmico, la solución adecuada para evitar que se comporte como un puente térmico y acústico y la estanqueidad al aire y al agua de lluvia o nieve del alojamiento de las persianas enrollables.

– Su maniobrabilidad de modo que no exija un esfuerzo superior a 15 kg y la posibilidad de fijación en posiciones intermedias de uso.
– La dotación de un sistema de bloqueo desde el interior cuando se trata de persianas en plantas bajas o situaciones equivalentes, donde se precise tomar medidas de seguridad contra el robo.
– La protección de los materiales de la agresión ambiental.

C.1.7 Vidriera.

C.1.7.1 Definición.

Los acristalamientos quedarán definidos por las condiciones de diseño de las carpinterías y por las condiciones de defensa contra la caída en barandillas y antepechos, si bien no se considerarán los vidrios templados o armados como elementos únicos de protección, debiendo situarse un elemento horizontal resistente a la altura de seguridad señalada en las Normas Técnicas de Diseño y en el DBSU del CTE.

C.1.7.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la vidriera, se resolverá:

– La resistencia a la acción del viento en su emplazamiento.
– Un sistema de colocación en la carpintería con holgura suficiente para absorber las dilataciones y no transmitir vibraciones.
– La posibilidad de reposición sin riesgo.

C.1.7.3 Justificación.

Normativa: DB-SU del CTE y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.8 Particiones.

C.1.8.1 Definición.

Los tabiques interiores quedarán definidos por su función de compartimentación de los espacios y de la contribución a las condiciones de intimidad, según las normas técnicas de diseño y cumpliendo los requisitos de aislamiento al ruido aéreo, comportamiento higrotérmico y resistencia al fuego.

C.1.8.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones, se resolverá:

– Que el espesor de los elementos que compongan la partición incluidos revestimientos sea ≥ 6 cm.
– Que el espesor sea ≥ 10 cm incluidos revestimientos, en los tabiques y particiones que alojen conducciones de diámetro ≥ 2 cm, salvo en el caso de sistemas prefabricados siempre que tengan resuelto el alojamiento de canalizaciones de esos diámetros en sus instrucciones de utilización.
– Una atenuación acústica según lo establecido en la NBE-CA-88 o norma que lo sustituya.

C.1.8.3 Justificación.

Normativa: NBE-CA-88 o norma que lo sustituya, DBHE, y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.9 Carpintería interior.

C.1.9.1 Definición.

Las puertas quedarán definidas por sus funciones de accesibilidad e intimidad señaladas en las normas Técnicas de Diseño, y en su caso, por la adecuada resistencia al fuego.

C.1.9.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las puertas, se resolverá:

– Un espesor de las hojas de puerta ≥ 40 mm en las de acceso a viviendas y ≥ 35 mm en las interiores.
– El funcionamiento de los elementos móviles con los herrajes de colgar y seguridad adecuados siendo el número de pernios ≥ 3 en puertas abatibles.
– La posibilidad de registro e inspección de los mecanismos ocultos en el caso de puertas correderas.
– Que las puertas con hoja de vidrio sin bastidor, sean de vidrio templado, de espesor ≥ 10 mm y tanto éstas como los frentes transparentes tengan señalizaciones a la altura de la vista.
– La disposición de accionamiento interior con resbalón y llave, y con llave desde el exterior en las puertas de acceso a viviendas y locales comunes.
– La disposición de tirador en las puertas de armario y almacenamiento.
– El accionamiento del cierre de seguridad de las puertas de acceso al edificio con llave solamente desde el exterior.
– La fijación arriba y abajo, en puertas de dos hojas, de la hoja que no lleva accionamiento.

C.1.9.3 Justificación.

Cumplimiento de DB-SI y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.10 Cubiertas.

C.1.10.1 Definición.

Las cubiertas quedarán definidas por:

– Su función estructural de acuerdo con las condiciones señaladas para las estructuras.
– Su función de revestimiento, protección y evacuación del agua asegurando la estanqueidad al agua, la nieve y al viento, y el aislamiento acústico y térmico, de acuerdo con las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Diseño respecto a los ambientes interior y exterior.
– Su estabilidad estructural y su resistencia a las acciones consideradas en el cálculo de la estructura del edificio y la resistencia a la acción del viento de los materiales de recubrimiento, sea presión o succión.
– Su seguridad en caso de incendio mediante la adecuada resistencia al fuego de la cubierta y de los encuentros de éstas con medianerías o con elementos de compartimentación en sectores, y la necesaria separación entre lucernarios y huecos verticales que impidan la propagación y extensión de un incendio.
– Su diseño y construcción, de forma que se evite la filtración de agua hasta las superficies interiores del edificio y se alcance la adecuada protección de los agentes climáticos previsibles mediante una configuración de pendientes que facilite la recogida y la evacuación del agua que recibe en forma de lluvia, nieve, granizo o rocío, asegurando su estanquidad durante un período de vida útil mínimo de diez años en condiciones normales de uso y mantenimiento.
– Su seguridad de uso, requiere en las cubiertas no transitables que se dispongan los elementos de seguridad contra la caída adecuados para la realización de los trabajos de mantenimiento y reparación, y en las cubiertas transitables se dispongan en su perímetro barreras de protección de altura mínima 0,90 metros, cuando la altura de caída sea igual o menor que 6 metros, y 1,10 metros, cuando la altura de caída sea mayor.
– Su adecuado aislamiento frente al ruido aéreo y, en caso de ser transitable, su aislamiento a los ruidos de impacto.
– Su aislamiento higrotérmico adecuado a las condiciones climáticas del emplazamiento.

C.1.10.2 Solución constructiva.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la cubierta se resolverá:

– Las soluciones constructivas que aseguren la estanqueidad al agua del recubrimiento, utilizando soldaduras, sellados u otras soluciones que proporcionen continuidad al plano de la cubierta, cuando la pendiente este sea ≤ 10%

– Las juntas de dilatación, en su caso, en la formación de pendientes, y en el revestimiento de la cubierta respetando las juntas estructurales.

– La evacuación del agua de los faldones, sin que los elementos sobresalientes intercepten el curso de aquella.

– La disposición de imbornales de seguridad con vertido al exterior, cuando existan petos junto a canalones, o puntos en que sean posibles los embalsamientos.

– La sección de las limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua, en función de la pendiente, del área de recogida y de las intensidades de lluvia de la localidad.

– La distancia entre las bajantes de desagüe de modo que no estén alejadas entre sí más de 20 m.

– El refuerzo de la impermeabilización y la disposición de elementos intermedios que consigan, por solapes, dicha continuidad, en los encuentros entre faldones, de estos con elementos sobresalientes de la cubierta, o con canalones o cazoletas y en general siempre que se rompa la continuidad del recubrimiento.

– La protección de los elementos de fijación, cuando las membranas o las piezas solapables precisen fijación mecánica, de modo que no se pierdan estanqueidad.

– Un coeficiente de transmisión térmica K del conjunto de la cubierta según lo establecido en la normativa DBHE.

– La ventilación de las cámaras de aire, en la formación de la cubierta, con secciones de entrada y salida ≥ 1/500 de su superficie en planta, de forma que los orificios no permitan la entrada de agua y estén protegidos con rejilla o tela metálica.

– La situación del aislamiento térmico de la cubierta por debajo del plano de ventilación de ésta.

– La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental.

– La protección de los materiales de cubierta en las zonas ajardinadas del ataque de abonos y penetración de raíces.

– Se resolverán los trabajos de mantenimiento de la cubierta.

C.1.10.3 Justificación.

Normativa: DB-SE-AE; NBE-CA-88 o norma que lo sustituya; DB-SI; DB-HE y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.11 Revestimientos de paredes y techos.

C.1.11.1 Definición.

Los revestimientos de paredes y techos quedarán definidos por su función protectora y decorativa, su resistencia a los agentes y usos a los que previsiblemente estén sometidos por su clase de reacción al fuego y por su durabilidad.

C.1.11.2 Solución constructiva.

En la solución constructiva de los elementos que compongan los revestimientos, se resolverá:

– Las juntas de dilatación propias de los revestimientos y el respeto de las estructurales.

– La formación de goterones o vierteaguas en los resaltes de los revestimientos exteriores, de forma que corten el desplazamiento del agua en sentido horizontal.

– La protección contra la agresión ambiental de los anclajes de los recubrimientos.

– La resistencia a las heladas y al choque térmico del revestimiento en exteriores según las condiciones climáticas y orientación.

– La impermeabilidad de los revestimientos interiores en los locales húmedos condicionada por el uso local, en las zonas afectadas por los puntos de suministro de agua.

– La protección de posibles roces de las aristas verticales de los revestimientos blandos, como los guarnecidos, con guardavivos hasta una altura ≥ 1,50 m.

– La compatibilidad entre materiales del soporte y revestimiento.

– La resistencia a la intemperie de los falsos techos en exteriores, no utilizándose los de escayola

– La separación entre falsos techos y cualquier canalización o elemento estructural que recubra de modo que sea ≥ 3 cm.

C.1.11.3 Justificación.

Normativa: DB-SI y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.12 Revestimiento de suelos.

C.1.12.1 Definición.

Los revestimientos de suelos quedarán definidos por su resistencia al desgaste y al punzonamiento de pisadas o muebles, su resbaladicidad y su comportamiento ante el agua y su estabilidad al ataque de agentes químicos de uso domestico, así como por su función decorativa, y por su clase de comportamiento al fuego.

C.1.12.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan los revestimientos se resolverá:

– Las juntas de dilatación propias del pavimento y el respeto de las estructurales.
– La resistencia a las heladas del material del solado en exteriores según las condiciones climáticas.
– La utilización de materiales antideslizantes en solados exteriores.
– La resistencia a la acción de grasas y aceites de los solados de cocinas, cuarto de basura, trasteros, cuartos de almacenamiento y garajes.
– Una absorción de agua ≤ 10% en locales húmedos como cuartos de aseo, cocinas y cuartos de basura, no siendo deslizantes en mojado.
– El encuentro entre diferentes materiales de solado de modo que quede tapado por el canto de la hoja de la puerta cuando se realice en los huecos de paso.
– La disposición de rodapié ≥ 4 cm de altura en encuentros entre solado y paramento vertical.
– La disposición de un zanquín ≥ 4 cm de altura en encuentro de los revestimientos de escaleras con los paramentos verticales.
– La protección con cantoneras de los frentes de los peldaños revestidos con materiales laminados.
– El tratamiento de la madera para solados contra agentes bióticos.

C.1.12.3 Justificación.

Normativa: DB-SI, DB-SU, y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.13 Instalaciones de fontanería.

C.1.13.1 Definición.

Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por:

– La capacidad de satisfacer los requisitos de higiene, salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía.
– Una parte de la demanda de agua caliente sanitaria se cubrirá mediante la incorporación en los edificios de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía renovable, adecuadas al emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio, tal y como se establece en el DB-HE del CTE.

C.1.13.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

– Que la velocidad del agua en la instalación interior este comprendida entre 0,5 m/s y 2 m/s.
– La continuidad del servicio, mediante las instalaciones necesarias que aseguren el mantenimiento de lo exigido como dotación en las Normas Técnicas de Diseño.

– La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando éste sea inferior a 10 mcda o por medio de válvulas reductoras de presión cuando ésta exceda de 35 mcda considerándose el punto de consumo más desfavorable en cada caso.

– La mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario.

– La posibilidad de desagüe en todo punto de consumo o vaciado de la red.

– La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo.

– La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador, con dos llaves de paso.

– La disposición en cada columna de la red general de una llave de vaciado.

– La instalación de válvulas de retención de cada columna o de batería de contadores cuando exista.

– La disposición de llaves de paso en la entrada y salida de los generadores de agua caliente.

– La posibilidad de purgado de aire en la instalación de agua caliente.

– La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero.

– La estanqueidad de la red a una presión doble de lo prevista de uso y la no exposición a las heladas de ningún tramo de esta.

– La calorifugación de las canalizaciones de agua caliente cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.

– El trazado de las conducciones de agua fría de modo que no queden afectadas por el área de influencia de los focos de calor y que en los paramentos verticales discurra por debajo de las canalizaciones paralelas de agua caliente, con una separación ≥ 4 cm.

– La separación de protección entre las canalizaciones paralelas de fontanería y cualquier conducción o cuadro eléctrico, de modo que sea ≥ 30 cm.

– La posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos.

– La protección de los materiales de la instalación de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

C.1.13.3 Justificación.

En la memoria del proyecto de ejecución se justificará el sistema de abastecimiento de agua elegido describiendo las características técnicas de todos los elementos de la instalación, sus cálculos para satisfacer las necesidades y el dimensionado de los distintos conductos.

Normativa: DB-HS y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.14 Instalaciones de saneamiento.

C.1.14.1 Definición.

Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por su capacidad de evacuación de aguas sucias y de lluvia en el edificio en base a las condiciones previsibles de uso y ocupación, en cuanto a la producción de aguas sucias y a los caudales de lluvias previstos.

C.1.14.2 Solución constructiva.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación de saneamiento, se resolverá:

– La red horizontal de desagüe en las viviendas y las zonas comunes del edificio con pendientes ≥ 1,5%.

– El desagüe de lavabos, bidés, baños y duchas con sifones individuales o botes sifónicos registrables, antes de su acometida a las bajantes.

– El desagüe de los fregaderos, lavaderos y aparatos de desagüe por bombeo a través de sifones individuales registrables, antes de su acometida a las bajantes.

– La disposición de rebosadero en los lavabos, bidés, baños, lavaderos y fregaderos.

– El desagüe de los inodoros a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud ≤ 1 m.

– La provisión de rejilla desmontable y cierre hidráulico en los sumideros.

– Los sistemas de ventilación adecuados que permitan el funcionamiento de los cierres hidráulicos y la evacuación de gases mefíticos.

– La instalación de una ventilación independiente de las bajantes en edificios, de acuerdo con lo indicado en el DBHS del CTE.

– Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

– La situación de una arqueta sifónica o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

– La disposición de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

– La posibilidad de dilatación libre en las conducciones, respecto a si mismas y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

– La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de las aguas sucias.

C.1.14.3 Justificación.

En la memoria del proyecto de ejecución se justificará el sistema de saneamiento describiendo las características técnicas de todos los elementos de la instalación, sus cálculos y el dimensionado de la red.

Normativa: DB-HS y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.15 Instalaciones de electricidad.

C.1.15.1 Definición.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo, las previsiones de consumo de energía para alumbrado y usos domésticos, calefacción, ascensores, equipos de presión y otros usos, en base a las condiciones previsibles de uso y ocupación.

C.1.15.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de la instalación eléctrica se resolverá:

– Una tensión nominal de servicio de 230 V.

– La posibilidad que de los circuitos de alumbrado admitan una simultaneidad de uso del 66% en las viviendas y del 100% en las zonas comunes.

– Que los puntos de luz de los circuitos de alumbrado admitan una intensidad de 10 A. Cualquier toma de corriente (circuitos de fuerza) admita una intensidad mínima de 16 amperios y 25 amperios las tomas de cocina-horno eléctricas.

– La canalización de los circuitos bajo tubo, con posibilidad de registro, para facilitar el tendido y reparación de las líneas.

– La situación de los contadores en la acometida a la red general de distribución, de forma que facilite su lectura.

– La instalación de un dispositivo de protección al comienzo de cada circuito.

– Que las instalaciones especiales como ascensores, grupos de presión, etc. tengan acometida propia, contador y dispositivo de protección.

– La protección, con toma de tierra de las tomas de corriente.

– La instalación de los interruptores fuera del volumen protegido de los cuartos de aseo, si bien la toma de corriente puede situarse junto al lavabo.

– La separación de protección entre cuadros o redes eléctricas y las canalizaciones paralelas de agua, calefacción o gas de modo que sea ≥ 30 cm, y ≥ 5 cm respecto de las instalaciones de telefonía, interfonía o antenas.

– Que el tiempo de duración del alumbrado automático, en las zonas comunes del portal, escaleras y el acceso a las viviendas permita realizar el recorrido hasta el portal desde la vivienda más alejada, considerándose como mínimo un tiempo de 20 segundos para recorrer un tramo de escalera de 16 peldaños.

C.1.15.3 Justificación.

Se especificará en la memoria del proyecto de ejecución o del proyecto específico de la instalación, los cálculos necesarios para el dimensionado de la red, así como las características técnicas de los elementos que la componen.

Se acompañará de la autorización administrativa de uso de la instalación.

Normativa: REBT, y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.16 Instalaciones de puesta a tierra.

C.1.16.1 Definición.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antena pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

C.1.16.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de las instalaciones de puesta a tierra se resolverá:

– La línea de puesta a tierra será independiente de las otras conducciones no previstas para este fin.

– Una tensión de contacto inferior a 24 V. En cualquier masa del edificio.

– Una resistencia menor de 20 ohmios, desde el punto más alejado de la instalación.

– La conexión a la línea principal de bajada a tierra de las líneas de protección de las viviendas, de las antenas, de los pararrayos y de las grandes masas metálicas del edificio.

– La conexión a la conducción enterrada mediante arqueta registrable.

C.1.16.3 Justificación.

Se describirán sus características técnicas en la memoria del proyecto de ejecución o del proyecto específico de la instalación.

Normativa: REBT y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.17 Instalaciones de audiovisuales y telecomunicaciones.

C.1.17.1 Definición.

Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:

– La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.

– La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

La instalación de antena de televisión TV y frecuencia modulada FM, quedará definida por la ganancia de dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM. Deberá satisfacer los requisitos funcionales además de los de resistencia mecánica, estabilidad y seguridad de utilización.

C.1.17.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las instalaciones de telecomunicaciones, se resolverá:

– El tendido de las líneas en una canalización, bajo tubo, con posibilidad de registro para facilitar la instalación, conexión y reparación de los circuitos.

– La canalización general, que se realizará a través de las zonas comunes del edificio, hasta la acometida de cada vivienda.

– La separación de protección entre las instalaciones de telefonía o interfonía y otras conducciones paralelas de aguas, gas o electricidad de modo que sea 5 cm.

– La instalación de telefonía, de modo que se cumplan las especificaciones de la Compañía Telefónica.

– La situación del mástil de la antena sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta.

– La separación entre mástiles de antena de modo que sea ≥ 5 m.

– Que el equipo de captación de la antena quede alejado de cualquier red eléctrica de alta tensión, al menos vez y media la altura del mástil.

– El tendido de las líneas de distribución de forma que queden contenidas en una canalización, bajo tubo, con posibilidad de registro para facilitar su tendido, conexión y reparación.

– La canalización general de distribución, de forma que discurra a través de las zonas comunes del edificio.

– Que la antena quede protegida por toma de tierra.

– La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

C.1.17.3 Justificación.

Se describirán sus características técnicas en la memoria del proyecto de ejecución o en el proyecto específico de la instalación.

Normativa: DB-SE; DB-SU y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.18 Instalaciones de protección frente al rayo.

C.1.18.1 Definición.

La instalación de protección frente al rayo quedará definida por la protección contra las descargas eléctricas atmosféricas que ofrezca, considerando el volumen, forma y características constructivas del edificio a proteger, así como la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Deberá satisfacer los requisitos esenciales de resistencia mecánica y estabilidad, protección contra el fuego y seguridad de utilización.

C.1.18.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de pararrayos, se resolverá:

– La protección de los edificios con alturas superiores a 43 metros y para edificaciones de altura inferior, cuando lo indique el DB-SU del CTE.

– La longitud del mástil de modo que esté comprendida entre 2 y 4 m.

– La situación del mástil, sobre un soporte resistente no metálico, en la parte más alta del edificio.

– El tendido de la red conductora, formada por cable desnudo que quede por el exterior de las fachadas o patios y de forma que, no sea directamente accesible desde las ventanas o terrazas de las viviendas y protegido en su base con un tubo resistente hasta una altura de 2 m, a partir del suelo.

– El tendido de la red sobre las cubiertas de modo que discurra por los caballetes y limatesas, evitando las limahoyas.

– La disposición de una arqueta de conexión a la toma de tierra y que quede asegurada una resistencia menor de 10 ohmios.

C.1.18.3 Justificación.

Se describirán sus características técnicas en la memoria del proyecto de ejecución o del proyecto específico de la instalación.

Normativa: DB-SE; DB-SU y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.19 Instalaciones de calefacción.

C.1.19.1 Definición.

La instalación de calefacción quedará definida por la potencia calórica necesaria, cuyo cálculo deberá estar basado en la demanda energética de los locales calefactados. Para la evaluación de las pérdidas de calor de los ambientes calefactados, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el DB-HE del CTE, con el fin de racionalizar su consumo energético, y los coeficientes de transmitancia térmica máximos de los cerramientos, carpinterías, tabiquerías y cubiertas señalados en los apartados correspondientes de estas normas.

Deberá satisfacer los requisitos esenciales de protección en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección frente al ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico.

C.1.19.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de la instalación de calefacción, se resolverá:

– La regulación individual y manual de los focos de calor.
– El fácil registro, limpieza y mantenimiento de los generadores de calor.
– La regulación automática, por temperatura, de la instalación o de los focos de calor cuando estos sean autónomos.
– La estanqueidad de las canalizaciones de la instalación.
– La posibilidad de vaciado, purgado de aire y expansión del agua en las calefacciones por agua caliente.
– La posibilidad de libre dilatación de las canalizaciones respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos.
– La calorifugación de las canalizaciones cuando atraviesan locales no calefactados o discurran por el exterior.
– La separación de protección entre las canalizaciones paralelas de calefacción por agua caliente y cualquier conducción, o cuadro eléctrico de modo que sea 30 cm.
– La protección de los materiales de la instalación de calefacción de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua caliente.
– Las condiciones de centralización.

C.1.19.3 Justificación.

Se especificará en la memoria del proyecto de ejecución o del proyecto específico de la instalación, los cálculos necesarios para el dimensionado de la red, así como las características técnicas de los elementos que la componen.
Normativa: DB-HE; RITE; RAG; RIGLO; RBT, y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.20 Instalaciones de gas.

C.1.20.1 Definición.

La instalación de gas quedará definida por la capacidad de suministro en base a las demandas de gas para los usos previstos.
Deberán atender a los requisitos esenciales de protección en caso de incendio y de seguridad de utilización.

C.1.20.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá:

– La estanqueidad de la red en todos sus tramos, no estando expuesta a choques ni deterioros.
– La libre dilatación de las canalizaciones respecto a sí mismas y en los encuentros con otros elementos constructivos.
– La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso situadas al menos en la acometida, a la entrada del edificio, antes de cada contador, en cada montante, y para cada abonado o vivienda, así como de cada aparato de consumo.
– La situación de los aparatos de consumo de modo que sean fácilmente registrables y desmontables.
– La separación de protección entre las canalizaciones paralelas de gas y cualquier conducción de modo que sea ≥ 30 cm, y ≥ 1 cm en los cruces.
– La evacuación de agua condensada en las conducciones de gases húmedos.
– La protección de los materiales de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del gas utilizado.
– En los edificios de vivienda colectiva los contadores se dispondrán en locales situados a este único efecto en las zonas comunes, en interior de armario con registro o puerta

practicable provista de cerradura y llave normalizada. En la vivienda unifamiliar el contador se situará en nicho directamente accesible desde el exterior.

– Los contadores contarán con preinstalación adecuada para una conexión de envío de señales para lectura a distancia del contador.

C.1.20.3 Justificación.

Se especificarán en la memoria del proyecto de ejecución o del proyecto específico de la instalación, las características técnicas de los elementos que componen la instalación.

Normativa: RAG; RIGLO, y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.21 Instalaciones de evacuación de humos y gases.

C.1.21.1 Definición.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en el caudal de humos a evacuar, la diferencia de temperatura entre los productos de combustión y el aire exterior y la altura de la chimenea o conducto de evacuación.

Deberán satisfacer los requisitos funcionales, de resistencia mecánica y estabilidad, de protección en caso de incendio, salud, higiene y protección del medio ambiente, y de ahorro de energía y aislamiento térmico.

C.1.21.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se resolverá:

– Que por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustibles.

– La instalación de un conducto específico para la evacuación de humos, para todo aparato donde se produzca combustión.

– El remate del conducto sobre la cubierta para facilitar la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno.

– Que la acometida, desde el aparato hasta la canalización de evacuación, sea vertical admitiéndose inclinada en un tramo ≤ 3 m, con un arranque vertical 20 cm y una pendiente del tramo inclinado ≥ 20%.

– La estanqueidad de los conductos y que sean rectos y verticales.

– La separación de protección entre el conducto de evacuación y las canalizaciones paralelas de gas, de modo que sea ≥ 5 cm.

– El aislamiento térmico de los conductos, de modo que dispongan al menos del aislamiento que proporciona un tabique de 5 cm de espesor.

– La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de los humos y gases a evacuar.

C.1.21.3 Justificación.

Se especificarán en la memoria del proyecto de ejecución o del proyecto específico de la instalación, las características técnicas de los elementos que componen la instalación.

Normativa: DB-HS y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.22 Instalaciones de depósitos de combustibles.

C.1.22.1 Definición.

La instalación para el depósito de combustibles se definirá por las necesidades de consumo de combustible y la autonomía fijada por las normas de diseño y habitabilidad aplicables.

Deberán satisfacer los requisitos de seguridad en caso de incendio y de utilización.

C.1.22.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de la instalación, se resolverá:

– La separación de protección entre depósitos de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos y la sala de calderas con un muro cuyo tiempo de resistencia al fuego sea ≥ 240 minutos.

– La resistencia al fuego de las puertas de locales donde se almacenen combustibles de modo que su tiempo de resistencia al fuego sea ≥ 120 minutos

– Las distancias de protección entre depósitos de combustibles y otros locales o instalaciones, en función de su capacidad de almacenamiento, su situación; enterrada o de superficie y la peligrosidad del local o instalación de la que se deba aislar, como locales habitados, líneas eléctricas, etc.

– La protección de los materiales de la instalación de la agresión ambiental, del tipo de combustible y de otros materiales no compatibles.

C.1.22.3 Justificación.

Se especificarán en la memoria del proyecto de ejecución o del proyecto específico de la instalación, las características técnicas de los elementos que componen la instalación.

Normativa: DB-HS; DS-SI; y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.23 Instalaciones de ventilación.

C.1.23.1 Definición.

Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire de los locales, con el fin de conseguir el bienestar y salubridad de las personas y las condiciones higiénicas de renovación de aire.

Deberán satisfacer los requisitos funcionales y atender a los requisitos esenciales de protección contra incendios, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección frente al ruido y ahorro de energía.

C.1.23.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

– Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de las ventilación natural por huecos de fachada y del posible conducto de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión de las calderas. Dispondrán además de un sistema mecánico independiente para evacuar los vapores y contaminantes de la cocción.

– A disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección ≥ 25 cm² en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.

– Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.

– La ventilación de almacenes de residuos y trasteros mediante sistema natural, híbrido o mecánico.

– La ventilación de los cuartos de calderas mediante un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin.

– Las entradas de aire suficiente para la combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos, situando los orificios de entrada de aire a una altura sobre el suelo ≤ 30 cm.

– En los sistemas colectivos de ventilación por un conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45% con la vertical.

– Que la sección útil de las rejillas de salida de aire en los locales a ventilar sea ≥ 200 cm².

– La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.

– La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

C.1.23.3 Justificación.

Se especificarán en la memoria del proyecto de ejecución y/o del proyecto específico de la instalación, las características técnicas de los elementos que componen la instalación.

Normativa: DB-HS; DS-SI y demás normativa que resulte de aplicación.

C.1.24 Instalaciones de ascensores.

C.1.24.1 Definición.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en base al número de usuarios previstos y al número de plantas servidas.

C.1.24.2 Solución constructiva.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación del ascensor, se resolverá:

– La protección de las infiltraciones de agua en el foso del hueco.

– La instalación de la base de soporte del motor sobre dispositivos que amortigüen la transmisión de vibraciones.

– La protección de las guías, el contrapeso y el grupo tractor con toma de tierra.

– El anclaje de las guías a elementos resistentes.

– La protección de las paredes y puertas del recinto, hasta conseguir un tiempo de resistencia al fuego de 60 minutos.

– Se deberá prever una posibilidad de evacuación de los ocupantes de la cabina situada a una distancia no superior a 11 metros, cuando exista un tramo largo de hueco sin puerta de piso.

– Deberá preverse orificios de ventilación en la parte superior del hueco mayores o iguales al 2,5 por 100 de la sección transversal del mismo.

– El conjunto formado por las puertas de piso y toda la pared del hueco o la parte de ella situada enfrente de una entrada de cabina deberá formar una superficie continua en toda la anchura de la abertura de la cabina.

– La distancia horizontal entre la pared del hueco y el umbral o embocadura de la cabina o puerta no deberá exceder de 0,15 metros.

– La cabina de ascensor que sirva a un itinerario practicable, tendrá al menos las dimensiones: Fondo en el sentido de acceso, 1,20 metros; ancho, 0,90 metros. Las puertas en recinto y cabina serán automáticas con un ancho libre mínimo de 0,80 metros.

– Las paredes, forjados de piso y techo de los cuartos de máquina deberán absorber los ruidos inherentes al funcionamiento de los ascensores.

– Deberá estar previsto en el techo o vigas del cuarto de máquinas uno o varios soportes o ganchos metálicos para facilitar las maniobras durante el montaje o reposición.

– Los cuartos de máquinas deberán estar ventilados y su suelo no será deslizante.

– Las puertas de piso, podrán ser desenclavadas desde el exterior por medio de una llave que se adapte al triángulo de desenclavamiento. Las puertas, de piso o de acceso a la cabina, que sean deslizantes horizontales con maniobra automática, dispondrán de un dispositivo sensible de protección que mande la reapertura de la puerta en caso de que un pasajero pueda ser golpeado por la puerta durante el movimiento de cierre.

– No se podrá abrir una puerta de acceso a piso a menos que la cabina esté parada. El ascensor no podrá funcionar si está abierta una puerta de piso.

– La cabina deberá estar provista de alumbrado eléctrico permanente que asegure una iluminación de 50 lux como mínimo en el suelo y de alumbrado de emergencia.

– La cabina dispondrá de un paracaídas, que no podrá actuar más que en el sentido de descenso, capaz de detenerla con plena carga a la velocidad de disparo del limitador de velocidad.

– Las cabinas dispondrán de aberturas de ventilación, situadas en la parte superior e inferior de las mismas, de una superficie mínima del 1 por 100 de la superficie útil de la cabina.

– La máquina dispondrá de un dispositivo manual de socorro que permita llevar la cabina a un nivel de acceso mediante un volante liso para esfuerzos inferiores a 400 N. Para esfuerzos superiores a 400 N deberá ser previsto en el cuarto de máquinas, una maniobra eléctrica de socorro.

– Se indicará en la cabina la carga nominal del ascensor, expresada en kilogramos, así como el número máximo de personas. Así mismo, se marcarán las maniobras.
– El usuario dentro de la cabina y después del cierre de puertas, dispondrá de al menos tres segundos para pulsar el botón elegido, antes de que se pueda ejecutar una llamada desde el exterior

C.1.24.3 Justificación.

Se especificarán en la memoria del proyecto de ejecución o del proyecto específico de la instalación, las características técnicas de los elementos que componen la instalación adjuntando los planos y secciones necesarios para su conocimiento, comprendiendo los cuartos que encierran las máquinas, poleas de reenvío y otros aparatos.
Normativa: DB-SE; DB-SI; DB-SU y demás normativa que resulte de aplicación.

Ordenanza C 2. *Requisitos de la calidad constructiva de la infraestructura urbanística de las viviendas de protección pública.*

C.2.1 Abastecimiento de agua.

C.2.1.1 Definición.

La red quedará definida por su capacidad de abastecimientos de agua, basada en:

– La previsión de consumo de agua potable, calculada en función de las dotaciones establecidas en las Normas Técnicas de Diseño para los edificios y zonas ajardinadas.
– La presión disponible en el origen de la red y las presiones de servicio necesarias en cada punto.
– La altimetría de la red y las pérdidas de carga entre el origen de la misma y los puntos de consumo.

C.2.1.2 Solución constructiva.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la red, se resolverá:

– El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.
– El aislamiento en sectores de la red para casos de avería o limpieza.
– La estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire de la red.
– Que la presión de la red no supere 60 mcda en ningún punto.
– La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
– La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.
– Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones de modo que se cumplan las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Instalaciones	Separación medida entre generatrices en cm	
	En horizontal	En vertical
Alcantarillado.	≥ 60	≥ 50
Gas.	≥ 50	≥ 50
Electricidad - alta.	≥ 30	≥ 30
Electricidad - baja.	≥ 20	≥ 20

– La protección de los materiales empleados de la agresividad de otros materiales no compatibles, del terreno y del agua.

C.2.2 Alcantarillado.

C.2.2.1 Definición.

La instalación de alcantarillado, quedara definida por su capacidad de evacuación de las aguas usadas y de lluvia, en base a:

– Las dotaciones indicadas en las Normas Técnicas de Diseño.
– Las cuencas de recogida de agua de lluvia, la escorrentía y pluviometría de la zona.

C.2.2.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

– La estanqueidad de la red.
– La adecuación de pendientes y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
– Los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección y dirección de modo que sean registrables.
– La distancia máxima entre pozos de modo que sea ≤ 50 m, para facilitar su registro y limpieza.
– La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
– El vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto para controlar el destino y transformación de las aguas residuales.
– La protección de los materiales empleados contra la agresión del terreno, de las heladas y de los efluentes.

C.2.3 Suministro de energía eléctrica.

C.2.3.1 Definición.

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación quedarán definidos, en base a:

– Los niveles de electrificación fijados para las viviendas y sus zonas comunes, así como por las potencias demandadas por las edificaciones complementarias y el alumbrado público.

C.2.3.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de la red de suministro de energía eléctrica y de sus centros de transformación, se resolverá:

– El trazado subterráneo de la red de baja tensión con profundidad media de 1,10 m excepto en zonas donde se prevean cargas de tráfico, en cuyo caso deberán situarse a 1,50 m de profundidad, y bajo protección de tubo.
– La distancia de protección con otras instalaciones sea ≥ 20 cm y entre conductores de alta y baja tensión ≥ 30 cm.
– La situación de los centros de transformación, bien en sótanos o locales específicos para los centros de transformación subterráneos o bien en edificación independiente, integrada en el entorno arquitectónico, para los centros de superficie.
– La accesibilidad de los centros de transformación al personal y vehículos de la entidad suministradora

C.2.4 Alumbrado público.

C.2.4.1 Definición.

El alumbrado público quedará definido, en base a las necesidades de iluminación.

C.2.4.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas del alumbrado público, se resolverá:

– El nivel de iluminación y la uniformidad de modo que esta no sea inferior a 1:4, en vías de vehículos y de 1:6 en las de peatones.
– La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación.
– El registro de los elementos de la red.
– La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

C.2.5 Suministro de gas.

C.2.5.1 Definición.

La red de suministro de gas quedará definida por:

– La capacidad de suministro en base a las demandas de gas combustible para los edificios de viviendas y edificación complementaria calculadas según las dotaciones.

C.2.5.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

– La estanqueidad de la red a una presión doble de la de servicio.
– El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.
– El aislamiento en sectores de la red para casos de averías.
– La evacuación de agua condensada en las conducciones de gases húmedos.
– La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
– La protección de los materiales empleados contra la agresión del terreno, del gas, y de otros materiales no compatibles.

C.2.6 Pavimentación de la red viaria.

C.2.6.1 Definición.

La pavimentación de la red viaria quedará definida por las condiciones de tráfico y las climáticas.

C.2.6.2 Solución constructiva.

En las soluciones constructivas de la pavimentación de la red viaria se resolverá:

– La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.
– La previsión de cruces del pavimento por otras instalaciones en evitación de su apertura posterior.
– El acabado del pavimento de las redes de peatones y de vehículos de modo que no resulte deslizante.
– El firme de la red de modo que resista las cargas de tráfico y las acciones climáticas.
– La regularidad del perfil.
– La capa de rodadura de forma que sea limpia, regular e impermeable.

C.2.7 Jardinería y mobiliario urbano.

C.2.7.1 Definición.

Las áreas ajardinadas y el mobiliario urbano quedarán definidos en las zonas de tránsito, las zonas de césped y las zonas de plantación por:

– El uso previsto y las condiciones de relación.
– Los factores climáticos.
– El tipo de suelo.

C.2.7.2 Solución constructiva.

En las soluciones adoptadas, se resolverá:

– La clara señalización de edificios y vías.
– Las papeleras, de forma que sean fácilmente vaciables y estén protegidas contra la agresión ambiental.
– Los bancos, de forma que sean resistentes a la agresión ambiental y sus elementos de madera estén tratados contra hongos e insectos xilófagos.
– El fácil acceso a los buzones de correos.
– Los cercados, de forma que no tengan elementos punzantes, ni peligrosos.
– La adecuada situación de cabinas telefónicas.
– Los elementos artísticos, tales como esculturas, fuentes, etc., de forma que estén en consonancia con el entorno, resaltando y conservando con respeto, si existieran monumentos, murallas o restos arqueológicos.

– La adecuada elección de las especies vegetales respecto a los factores climáticos de la zona y el tipo de suelo.

– La adaptación del suelo, por enmiendas y abonado, cuando la plantación tenga requerimientos específicos.

– El avenamiento del suelo en las zonas excesivamente húmedas.

– Los muros de contención, explanaciones taludes y demás movimientos de tierra, de forma que el suelo quede conformado antes de la plantación.

– La instalación de riego previamente a la plantación. La reserva de una zona para el almacenamiento de hojas y formación de humus.

– La distancia entre plantaciones, de forma que sea ≥ 2 m entre árboles y ≥ 1 m entre arbustos.

– La densidad de la plantación de matas de forma que no superen 6 plantas/m².

– Los setos y pantallas para protección visual, del viento o acústica de modo que su anchura sea ≤ 1,5 m.

– La distancia de protección entre el arbolado y las líneas eléctricas de forma que las ramas no toquen los cables.

§ 13

Decreto 1/2014, de 9 de enero, por el que se regulan las condiciones y se crea el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 11, de 17 de enero de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCT-c-2014-90521

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas establece en el Título I el Informe de Evaluación de los Edificios, su obligatoriedad, los sujetos que han de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas regulen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo.

Por otra parte, el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, establece un programa de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios, con el objeto de subvencionar parte de los gastos de los honorarios profesionales derivados de su elaboración. El Anexo II del mencionado Real Decreto desarrolla el contenido que habrá de tener el Informe de Evaluación para ser objeto de la subvención.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas deroga, entre otros, los artículos 21 y 22 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, cuya aplicación en la Comunidad Autónoma de Cantabria había sido desarrollada mediante el Decreto 3/2013,de 14 de febrero, por el que se regula la inspección técnica de edificios.

Es necesario por tanto, de una parte, desarrollar los preceptos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, necesarios para su aplicación en la Comunidad Autónoma de Cantabria, estableciendo además el contenido detallado del Informe de Evaluación de los Edificios y, de otra parte, derogar el Decreto 3/2013 por el que se regula la inspección técnica de edificios en Cantabria.

En lo que se refiere al contenido detallado del Informe de Evaluación de los Edificios, se ha optado por una remisión al previsto en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, (o norma que en el futuro le sustituya) fundamentalmente por dos razones. La primera, porque recoge el contenido del informe de la Inspección Técnica de Edificios aprobado por el Consejo de Gobierno de Cantabria en el Decreto 3/2013, de 14 de febrero, ampliándolo en los aspectos exigidos por la Ley 8/2013, de 27 de junio. La segunda razón es que se ha estimado conveniente simplificar la regulación en esta materia, evitando diferencias de contenido que pudieran dificultar el acceso de los ciudadanos de Cantabria a las ayudas previstas para el informe regulado en el mencionado Anexo II del Real Decreto.

De conformidad con el artículo 117.ter.b) de la Ley de Cantabria 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el presente Decreto ha sido sometido al trámite de consulta a los interesados en la iniciativa normativa, con carácter previo a su aprobación. Asimismo, en su elaboración se han seguido los trámites previstos en el Capítulo II del Título III de la precitada Ley; así como por el Decreto 109/2001, de 21 de noviembre, por el que se regulan las Cartas de Servicios, la información sobre Procedimientos Administrativos y los premios anuales a la innovación y mejora de los servicios públicos en la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

El presente Decreto se dicta en virtud del artículo 24.3 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Cantabria que otorga a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda; y en cumplimiento de la habilitación contenida en para el desarrollo reglamentario de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en los artículos 4 y 5, y la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En su virtud, a propuesta del consejero de Obras Públicas y Vivienda, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Gobierno de fecha 9 de enero de 2014,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto:

1. Regular las condiciones en las que se realizará el Informe de Evaluación del Edificio.

2. Crear el Registro de los Informes de Evaluación del Edificio, definir el órgano competente para la gestión de dicho registro así como las condiciones de inclusión en el mismo.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Están sujetos al Informe de Evaluación del Edificio todos los edificios con una antigüedad superior a cincuenta años cuya tipología sea residencial de vivienda colectiva a los que se refiere la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. A los efectos de realizar el primer Informe de Evaluación del Edificio, los edificios que hayan sido sometidos a obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, tendrán la antigüedad correspondiente al plazo transcurrido desde la finalización de la obra.

3. Están excluidos del Informe de Evaluación aquellos edificios que hayan sido declarados en ruina por el órgano municipal competente.

4. El Informe de Evaluación de los Edificios con antigüedad superior a 50 años que sean objeto de un procedimiento de declaración de ruina en el que no haya recaído resolución administrativa del órgano municipal, se realizará cuando la resolución fuese absolutoria de ruina. En tal caso, el informe se realizará en el plazo indicado por el Ayuntamiento.

5. La antigüedad de los inmuebles obligados a la realización del Informe de Evaluación se acreditará con la fecha que obre de los siguientes documentos o al menos uno de ellos, en orden de prelación que se indica a continuación:

a) Certificado Final de Obra.
b) Licencia de Primera Ocupación.
c) Escrituras acreditativas del final de la obra.

d) Certificado Catastral.

e) En defecto de las anteriores y de cualquier medio de prueba admisible en derecho, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

Artículo 3. *Personas y entidades sujetas al deber de obtener el Informe de Evaluación del Edificio.*

1. El deber de obtener el Informe de Evaluación del Edificio corresponde a sus propietarios, sean personas físicas o jurídicas, así como a las comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, que deberán asumir los costes de los informes y de la reparación de los daños detectados. El encargo de la realización del Informe de Evaluación del Edificio lo ha de realizar la comunidad o agrupación de comunidades o propietarios únicos del edificio.

2. Los propietarios del inmueble y los ocupantes de los mismos, tienen la obligación de colaborar con la inspección. A tal fin quedan obligados a facilitar a los técnicos que realicen la inspección toda la documentación necesaria, así como el acceso a las viviendas y dependencias del inmueble para posibilitar el examen.

Artículo 4. *Revisiones periódicas.*

El Informe de Evaluación del Edificio tendrá una validez de diez años, transcurridos los cuales será preciso solicitar un nuevo Informe de Evaluación.

CAPÍTULO II

El Informe de Evaluación del Edificio

Artículo 5. *El Informe de Evaluación del Edificio.*

El Informe de Evaluación del Edificio se ajustará al modelo del Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento al alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, o norma que en el futuro lo sustituya.

Artículo 6. *Elaboración del Informe de Evaluación del Edificio.*

1. El Informe de Evaluación del Edificio se debe ajustar a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, y al de veracidad de las manifestaciones que contenga.

2. La inspección se realizará sobre aquellos elementos del edificio objeto de la verificación, señalándose en el informe el número de viviendas y locales que se han inspeccionado y aquellos impedimentos que hayan surgido para la inspección.

3. Una vez realizados los trabajos necesarios, el redactor emitirá un informe en el que se detallarán los elementos examinados y los daños detectados.

4. El redactor incorporará junto con el informe una declaración responsable, según el modelo que figura como Anexo del presente Decreto. La declaración responsable no será exigible si el informe estuviera visado por el colegio profesional correspondiente.

Artículo 7. *Procedimiento.*

1. El Ayuntamiento deberá comunicar al menos con tres meses de antelación al cumplimiento de cincuenta años del edificio, o en su caso a cada inspección periódica posterior, a los propietarios de los inmuebles afectados, la obligación de obtener el Informe de Evaluación del Edificio, con indicación del plazo para su realización y las consecuencias de su incumplimiento.

2. Una vez realizado, dos copias del Informe de Evaluación del Edificio deberán ser presentadas por los propietarios, la Junta de Propietarios o sus representantes legales ante el Ayuntamiento, que remitirá una copia a la Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de Cantabria para que ésta lo incluya en el Registro de Informes de Evaluación de Edificios.

3. En el caso de que transcurrido el plazo para presentar el Informe de Evaluación del Edificio este no haya sido presentado en el Ayuntamiento correspondiente, el Ayuntamiento procederá según lo establecido en la normativa vigente en cuanto a disciplina urbanística.

4. En caso de que el inmueble presente las condiciones de ruina, por agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, a la que se refiere la legalidad urbanística vigente, el redactor del informe lo comunicará al Ayuntamiento con la mayor brevedad posible para el inicio de los trámites necesarios.

5. En caso de que la ruina tenga el carácter de inminente, además de lo contemplado en el apartado anterior, deberá comunicarse ésta situación también al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento para que éste proceda en consecuencia.

Artículo 8. *Efectos del Informe de Evaluación del Edificio desfavorable.*

1. En el caso de que el Informe de Evaluación del Edificio resultase desfavorable, en cuanto a los aspectos a los que se refiere la parte I del Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el Ayuntamiento procederá según la naturaleza y gravedad de las mismas y de conformidad con la normativa vigente en cuanto a disciplina urbanística.

2. Si las deficiencias apreciadas fueran subsanadas con posterioridad a la inscripción del informe en el Registro al que se refiere el presente Decreto, deberá ser redactado y presentado el nuevo informe que evalúe el estado del edificio una vez finalizada las obras de subsanación.

CAPÍTULO III

El Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios

Artículo 9. *El Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios.*

1. Dependiente de la Dirección General competente en materia de vivienda, se crea el Registro de Informes de Evaluación de Edificios, de naturaleza administrativa y carácter público, gratuito y autonómico, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de Cantabria.

2. En el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios se inscribirán los Informes de Evaluación de los Edificios remitidos por los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. Las personas interesadas en conocer el Informe de Evaluación del Edificio podrán dirigirse a la Consejería competente en materia de vivienda en solicitud de la información que obre en el registro en relación con el edificio objeto de interés.

Artículo 10. *Censo de edificios sujetos a Informe de Evaluación del Edificio.*

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria y los municipios, colaborarán en la elaboración del Registro. A tal fin, los Ayuntamientos implantarán un sistema de gestión de los Informes de Evaluación de Edificios donde se incluya el censo de los edificios que vayan a estar sujetos a dicho informe y la relación de los edificios que han obtenido el informe.

2. Los Ayuntamientos remitirán anualmente a la Consejería competente en materia de vivienda el censo de los edificios que han de realizar el Informe de Evaluación de Edificios en el siguiente año. Asimismo, remitirán mensualmente los datos de los edificios que han obtenido el informe en el mes anterior.

3. En el censo de los edificios a que se refiere el apartado anterior constarán, al menos, la dirección del inmueble, el número de viviendas o dependencias en él, su antigüedad, y todos aquellos datos que puedan facilitar la gestión del registro.

Disposición transitoria primera. *Edificios que dispongan del Informe de Inspección Técnica.*

En los casos en que se hubiera realizado alguna Inspección Técnica del Edificio en cumplimiento del Decreto 3/2013, de 14 de febrero, por el que se regula la Inspección Técnica de Edificios, el informe resultante de ésta se integrará como parte del Informe de

Evaluación del Edificio regulado en el presente Decreto, debiendo completarse con los extremos regulados en el mismo.

Disposición transitoria segunda. *Calendario para la realización del Informe de Evaluación del Edificio.*

Con el objeto de facilitar la obtención ordenada del Informe de Evaluación del Edificio a aquellos a los que se refiere la Disposición Transitoria Primera, apartado 1 letra a) de la Ley 8/2013, de 26 de junio, se establece el siguiente calendario para la obtención del primer informe:

Edificios de más de 100 años de antigüedad, dentro del primer año desde la entrada en vigor de este decreto.

Edificios de más de 80 años y menos de 100 años de antigüedad, dentro del segundo año desde la entrada en vigor de este decreto.

Edificios de más de 65 años y menos de 80 años de antigüedad, dentro del tercer año desde la entrada en vigor de este decreto.

Edificios de más de 50 años y menos de 65 años de antigüedad, dentro del cuarto año desde la entrada en vigor de este decreto.

Edificios de 50 años, dentro del quinto año de antigüedad, desde la entrada en vigor de este decreto.

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Decreto 3/2013, de 14 de febrero, por el que se regula la inspección técnica de edificios.

Disposición final primera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

ANEXO

Declaración responsable del Técnico redactor del Informe de Evaluación del Edificio, no visado

D./Dª. ……., mayor de edad, con D.N.I. nº ……. Y domicilio profesional en ……

Actuando en nombre propio y bajo su responsabilidad, que en la fecha de elaboración y firma del INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO cuyos datos se consignan al final de la presente declaración,

DECLARA:

1. Que tiene la titulación de …….., expedida por la Universidad de ……
2. Que dicha titulación le otorga la competencia legal suficiente para la redacción del documento de carácter técnico anteriormente señalado.
3. Que se encuentra colegiado con el nº… en el Colegio ……..
4. Que no se encuentra inhabilitado para el ejercicio de la profesión.
5. Que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, ante el ayuntamiento donde se realice el documento de carácter técnico señalado anteriormente.
6. Que se compromete a comunicar cualquier modificación que se produzca en los datos declarados, cuya inexactitud o falsedad determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en artículo 71 bis de la Ley 30/1992, del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.

Datos del informe afectado:

Dirección postal de la edificación:

Referencia catastral:

Titular del Inmueble:

En ……..a …. de …… de 20..

Fdo:……

§ 14

Decreto 2/2014, de 9 de enero, por el que se regula el Libro del Edificio de la Comunidad Autónoma de Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 11, de 17 de enero de 2014
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCT-c-2014-90522

La Comunidad Autónoma de Cantabria, tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 24.3 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, que aprobó el Estatuto de Autonomía de Cantabria. En virtud de dicha competencia el Gobierno de Cantabria desarrolla en el presente Decreto el Libro del Edificio, cuyos contenidos generales establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La vivienda tradicionalmente ha sido poco documentada en el momento de su entrega al usuario. Dicha carencia, unida a la creciente exigencia de calidad que se ha ido produciendo, ha propiciado que la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación defina en su artículo 7 la documentación de la obra ejecutada que constituye el Libro del Edificio. Por tanto, dicho libro nace con la pretensión de paliar la falta de documentación técnica y jurídico administrativa con la que se encuentran los usuarios y propietarios de los edificios, y en particular de las viviendas a la hora de mantener, reparar o reformar sus inmuebles.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación incorpora a los propietarios y usuarios dentro del listado de agentes de la edificación asumiendo los derechos y obligaciones que les corresponden respecto al hecho edificatorio. Para el ejercicio de estos derechos y obligaciones el Libro del Edificio quedará a cargo de las comunidades de propietarios, las cuales serán las encargadas de su gestión. De este modo el libro pasa a ser una herramienta fundamental a lo largo de la vida útil del edificio debido a su carácter de archivo vivo que va completándose a medida que van sucediéndose las distintas acciones de mantenimiento, reparación o reforma.

Este Decreto se integra dentro de la estrategia planteada desde el Gobierno de Cantabria de abordar el proceso constructivo de una forma integral, con parámetros objetivos basados en la calidad y el servicio, entendiendo que un edificio no finaliza al acabar su construcción, sino al final de su vida útil.

El Libro del Edificio se plantea como pieza clave para recoger e integrar toda la documentación de forma ordenada, facilitando de este modo los sistemas de inspección y supervisión.

La implantación del Libro del Edificio debe contribuir a sensibilizar a administraciones, promotores, instaladores, profesionales y usuarios en el ánimo de que la cultura de la conservación y el mantenimiento es el único camino posible para garantizar una vida del edificio adecuada a los parámetros de calidad para los que fue diseñado. La existencia de un libro así estructurado permitirá a los usuarios conocer las condiciones de uso del edificio, las

de sus elementos o instalaciones, así como emprender las necesarias operaciones de mantenimiento, reforma o rehabilitación, con el conocimiento cierto de las condiciones en las que se encuentra. Igualmente, el Libro del Edificio identificará a todos los profesionales y empresas contratados y subcontratados que hayan intervenido en el proceso edificatorio, así como sus correspondientes garantías.

El objeto de este Decreto es, por tanto, desarrollar las previsiones contenidas en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, garantizando de este modo la normalización de formato del Libro del Edificio, describiendo y estructurando la documentación mínima que debe contener.

De conformidad con el artículo 117.ter.b) de la Ley de Cantabria 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el presente Decreto ha sido sometido al trámite de consulta a los interesados en la iniciativa normativa, con carácter previo a su aprobación. Asimismo, en su elaboración se han seguido los trámites previstos en el Capítulo II del Título III de la precitada Ley; así como por el Decreto 109/2001, de 21 de noviembre, por el que se regulan las Cartas de Servicios, la información sobre Procedimientos Administrativos y los premios anuales a la innovación y mejora de los servicios públicos en la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En su virtud, a propuesta del consejero de Obras Públicas y Vivienda, en el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 18.e) de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Gobierno de fecha 9 de enero de 2014,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente Decreto tiene por objeto regular el Libro del Edificio, mediante la definición de su alcance y el contenido de su estructura, estableciendo para los edificios que incluyan viviendas la documentación técnica, jurídica y administrativa correspondiente a la obra ejecutada conforme a la vigente legislación de ordenación y la de fomento de la calidad de la edificación.

2. Cuando el edificio tenga partes susceptibles de ser enajenadas a diversos propietarios deberá constituirse el correspondiente Libro de la Vivienda o del Local, si éste formara parte integrante del edificio, según lo establecido en el artículo 10.

3. Se entenderán obras de edificación de vivienda a los efectos de la presente disposición, las obras de nueva construcción, las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural y las de cambio de uso para vivienda de edificios destinados anteriormente a otros fines.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El Libro del Edificio, redactado de la forma y con las determinaciones que se establecen en el presente Decreto, será obligatorio en todos los edificios que incluyan viviendas. También será obligatorio en las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación de viviendas o de cambio de uso para vivienda referidas en el apartado 2 del artículo 1, debiendo figurar, en estos casos, única y exclusivamente los datos y documentos que se deriven de la propia actividad de dichas obras.

2. Asimismo, el Libro del Edificio se precisará para cualquier otro supuesto en que sea obligatorio de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 3. *Contenido del Libro del Edificio.*

1. El Libro del Edificio incluirá en primer lugar una copia del presente Decreto que regula su contenido, y que constituirá la guía para su actualización. El resto del contenido se agrupará en los siguientes apartados:

a) Documentación básica o de identificación del edificio, referida a éste, donde se incluyan:

1.º Índice de los contenidos del propio libro.
2.º Los datos identificativos del edificio.
3.º El acta de recepción del Libro del Edificio.
4.º Los datos sobre el régimen jurídico del edificio.
5.º Copia del título constitutivo de la propiedad por pisos o locales.
6.º Estatutos que habrán de regir el uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones.

b) Documentación de la obra ejecutada, donde conste la siguiente documentación:

1.º Copia del proyecto, con la incorporación en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas.
2.º Copia del certificado final de obra.
3.º Copia de la licencia municipal de obras, de la licencia de primera ocupación y de las licencias municipales de actividad para cuyo ejercicio o funcionamiento se requiera.
4.º Copia del documento justificativo de alta en el Catastro.
5.º La copia del acta de recepción de la obra.
6.º Los contratos de seguros y sus justificantes de pago vigentes.
7.º Nombre o razón social de los agentes intervinientes, destacando el promotor, proyectistas, constructor principal, empresas subcontratistas y de instalaciones, suministradores de productos y entidades de control y/o laboratorios de control de calidad.
8.º Documentación de los productos, equipos y sistemas que se incorporen a la obra.
9.º Garantías de fabricantes y relación identificativa de los suministradores.
10.º Certificados y autorizaciones de las instalaciones.
11.º Cualesquiera otras certificaciones o calificaciones específicas del edificio que demande la normativa vigente en cada momento.

c) Documentación relativa al uso y mantenimiento que incluya:

1.º Instrucciones generales de uso y mantenimiento del edificio.
2.º Instrucciones particulares de uso y mantenimiento del edificio.
3.º Plan de mantenimiento del edificio.
4.º Calendario de mantenimiento e inspección de las instalaciones.
5.º Registro de incidencias y reformas, así como de las inspecciones técnicas que se realicen en el edificio.

2. El Libro del Edificio se irá complementando a lo largo de la vida del edificio por parte de los propietarios y usuarios, en función de las características del edificio, con los anexos necesarios para documentar el periodo de uso y mantenimiento del edificio y de las obras de reforma o rehabilitación ejecutadas durante el mismo. Asimismo podrá completarse con las copias de los textos de las disposiciones normativas que afecten a la edificación y que convenga destacar para una información adecuada al usuario.

3. En el supuesto de obras de rehabilitación de viviendas que afecten a la totalidad del edificio, a sus instalaciones generales o a sus elementos comunes, el contenido del libro se referirá exclusivamente a los datos y documentos que deriven de la propia actividad rehabilitadora.

Artículo 4. *Modelo.*

1. El modelo oficial del Libro del Edificio es el establecido en este Decreto, debiendo completarse, en su caso, con las exigencias que contemple la normativa vigente en el momento de la ejecución del edificio.

2. Además del Libro del Edificio en soporte papel, se hará entrega de una copia en soporte digital.

Artículo 5. *Actuaciones previas a la entrega del Libro de Edificio.*

1. Una vez finalizadas las obras, corresponderá al director de obra la obligación de elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

2. Cada uno de los agentes de la edificación colaborará en la elaboración y mantenimiento del Libro del Edificio en el ámbito de sus obligaciones de acuerdo con el artículo 7 y capítulo III de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 6. *Entrega del Libro del Edificio.*

1. El promotor deberá entregar el Libro del Edificio al adquirente del edificio en el acto de transmisión de la propiedad, cuando se trate de un único propietario. Si el edificio está sometido al régimen de propiedad horizontal, se entregará al presidente de la comunidad de propietarios, en el acto de constitución de la misma.

2. La obligación de entrega de Libro del Edificio incumbe a los promotores de toda clase de viviendas, incluso a las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, en cuyo caso el responsable de la entrega es el representante de la cooperativa o de la comunidad de propietarios.

3. El promotor del edificio entregará el libro acompañado de una declaración responsable en la que el promotor o el representante de la cooperativa o comunidad de propietarios manifieste bajo su responsabilidad que el libro entregado se ajusta a las determinaciones de éste Decreto.

4. El acto de la entrega se formalizará en un acta de recepción por duplicado ejemplar, en la que constará la fecha de la entrega del libro. Uno de los ejemplares del acta se incorporará al propio Libro del edificio y la otra servirá al promotor como justificante de la entrega. Corresponderá al promotor del edificio el deber de custodiar el Libro del Edificio hasta la fecha de la firma del acta de recepción.

5. En el caso de promociones en las que se constituyan comunidades de propietarios independientes, se entregará un ejemplar del Libro del Edificio para cada comunidad.

6. Si la comunidad de propietarios no se hubiese constituido en el plazo de dos meses desde la entrega de la primera vivienda, el promotor podrá entregar el Libro del Edificio a cualquiera de los propietarios suscribiendo el acta correspondiente en la que se recogerá expresamente la obligación que adquiere el propietario de custodia y conservación del mismo hasta la constitución de la junta de propietarios.

7. Si ningún propietario aceptase la entrega del Libro y así lo acreditase fehacientemente el promotor, se entenderá cumplida la obligación de entrega regulada en este artículo.

Artículo 7. *Obligaciones del receptor del Libro del Edificio.*

1. El Presidente de la Comunidad de Propietarios, o el adquirente del edificio, en su caso, tendrán las siguientes obligaciones:

a) Recibir y custodiar el Libro del Edificio, conservando su contenido.

b) Consignar en el Libro del Edificio todas las intervenciones realizadas sobre el edificio, ya sean de reparación, reforma o rehabilitación.

c) Incorporar al Libro del Edificio la documentación correspondiente a las inspecciones reglamentariamente exigidas.

d) Incorporar al Libro del Edificio toda la documentación que se genere posteriormente a su entrega por el promotor.

e) Transmitir el Libro del Edificio a los posteriores usuarios en condiciones de ser examinado y utilizado.

2. Asimismo, el propietario que reciba el libro en el supuesto previsto en el artículo 6.6 tendrá las mismas obligaciones y deberes antes descritos aunque con carácter temporal,

asumiendo asimismo la obligación de hacer la entrega del libro al Presidente en el mismo momento en que se constituya la Comunidad de Propietarios.

Artículo 8. *Acceso al Libro del Edificio.*

El Libro del Edificio estará a disposición de todos los copropietarios, así como de las diferentes Administraciones para el ejercicio de sus competencias, quienes podrán solicitar copias de todo o parte del contenido del Libro del Edificio. Las copias se realizarán a cargo del solicitante.

Artículo 9. *El Libro de la Vivienda o Local.*

El Libro de la Vivienda o Local hará referencia a los datos contenidos en el Libro del Edificio de modo que el usuario conozca su existencia, y disponga de los datos, instrucciones para el uso y mantenimiento de la vivienda e información para casos de emergencia.

Artículo 10. *Contenido del Libro de la Vivienda o Local.*

El Libro de la Vivienda o Local estará compuesto por la documentación siguiente:

a) Documentación básica o de identificación de la vivienda:

1.º Índice de los contenidos del propio libro.
2.º Los datos identificativos del edificio.
3.º Las copias de los contratos de seguros del edificio.
4.º El acta de recepción del Libro de la Vivienda o Local.

b) Documentación de la obra ejecutada:

1.º Plano de la correspondiente vivienda o local, a escala no menor de 1/100, en el que se indique la situación de los elementos necesarios para un adecuado uso y mantenimiento.
2.º Copia del certificado final de obra.
3.º Nombre o razón social de los agentes intervinientes, destacando el promotor, proyectistas, constructor principal, empresas subcontratistas y de instalaciones, suministradores de productos y entidades de control y/o laboratorios de control de calidad.
4.º Garantías de fabricantes y relación identificativa de los suministradores de la vivienda.
5.º Certificados y autorizaciones de las instalaciones de la vivienda.
6.º Cualesquiera otras certificaciones o calificaciones específicas de la vivienda que demande la normativa vigente en cada momento.

c) Documentación relativa al uso y mantenimiento de la vivienda, que incluya al menos:

1.º Instrucciones generales de uso y mantenimiento.
2.º Instrucciones particulares de uso y mantenimiento.
3.º Calendario de mantenimiento e inspección de las instalaciones.
4.º Registro de incidencias y reformas, así como de las inspecciones técnicas que se realicen en la vivienda.

Artículo 11. *Entrega del Libro de la Vivienda o Local.*

1. El Libro de la Vivienda o del Local se entregará por el promotor al adquirente de la vivienda o del local en momento de la firma de la escritura de compraventa. Además del Libro de la Vivienda en soporte papel, se hará entrega en el mismo acto de una copia del Libro de la Vivienda o Local en soporte digital.
2. En caso de entregarse a cada propietario un ejemplar completo del Libro del Edificio, no procederá la formación y entrega del Libro de la Vivienda o Local.

Artículo 12. *Transmisión de la Vivienda o Local.*

El propietario de la vivienda o local que conforme a lo dispuesto en el presente Decreto esté obligado a disponer del Libro de la Vivienda o del Local, deberá entregar al adquirente o

arrendatario una copia de dicho libro al formalizar un contrato de compraventa o de arrendamiento sujeto a la legislación de arrendamientos urbanos.

Disposición transitoria única. *Aplicación temporal.*

Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación a las obras de nueva construcción, y a las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o cambio de uso de edificios existentes referidas en el artículo 2 que obtengan el certificado final de la dirección de la obra con posterioridad a su entrada en vigor.

Disposición final primera. *Título competencial.*

El presente Decreto se dicta en virtud de la competencia de la Comunidad Autónoma de Cantabria recogida en el artículo 148.1.3.º de la Constitución y el artículo 24.3 de la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, del Estatuto de Autonomía para Cantabria, sobre vivienda.

Disposición final segunda. *Facultades de desarrollo.*

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para el desarrollo de la presente disposición.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

§ 15

Orden INN/16/2013, de 27 de mayo, por la que se regula el registro de certificaciones de eficiencia energética de los edificios de la Comunidad Autónoma de Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 22, de 29 de mayo de 2013
Última modificación: 30 de diciembre de 2014
Referencia: BOCT-c-2013-90282

La Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios establecía la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética.

El Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se transpone parcialmente esta Directiva, aprobó el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

Posteriormente, la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, ha modificado la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre. Ello ha llevado al legislador español a dictar el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Esta nueva norma deroga el Real Decreto 47/2007, de 19 enero y completa su contenido al incorporar las novedades de la nueva directiva, ampliando su ámbito de aplicación a todos los edificios, incluidos los existentes.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, establece que, a partir del 1 de junio de 2013, será obligatoria la presentación o puesta a disposición de los compradores o arrendatarios en todos los contratos de compraventa o arrendamiento de la totalidad o parte de un edificio, de un certificado de eficiencia energética, establece el contenido del certificado y prevé las actuaciones que en materia de certificación deben ser realizadas por las Comunidades Autónomas. Este Real Decreto define lo que ha de entenderse por edificio como aquella construcción techada con paredes en la que se emplea energía para acondicionar el ambiente interior, pudiendo referirse a un edificio en su conjunto o a partes del mismo diseñadas o modificadas por separado.

La regulación de las actuaciones anteriormente expuestas constituye el objeto de la presente Orden, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 25.8 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, aprobado por la Ley Orgánica 8/1981, de 30 de diciembre, que faculta a la comunidad, en el marco de la legislación básica estatal, para el desarrollo normativo y ejecución en materia del régimen energético.

En cuanto a su contenido, destaca la creación del registro público de certificación energética de los edificios. Se trata de un instrumento de naturaleza pública y de carácter meramente informativo en el que se deben inscribir los certificados de eficiencia energética

de los proyectos de edificios y edificios terminados ubicados en la Comunidad Autónoma, facilitando el acceso de los compradores y arrendatarios a la información sobre las características energéticas y calificación energética del edificio como elementos a valorar en sus decisiones económicas. Así mismo, se regulan los requisitos para renovar y actualizar el certificado de eficiencia energética de los edificios y su consiguiente inscripción en el registro, facilitando con esta inscripción la realización de las funciones de inspección y de control externo, a las que también se refiere la presente norma.

Finalmente, se contienen disposiciones relativas a las condiciones de exhibición de la etiqueta de eficiencia energética en los edificios o unidades de edificios en los que la misma sea voluntaria, la inclusión de la información en casos de venta o alquiler de edificios y el régimen de infracciones y sanciones aplicable.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.f) de la Ley 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, dispongo:

Artículo 1. *Objeto, ámbito de aplicación y terminología.*

1. La presente Orden tiene por objeto la regulación de las actuaciones de la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios.

2. El ámbito de aplicación de la presente Orden será el establecido en el artículo 2 del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, cuando estos tengan su ubicación en Cantabria.

3. Respecto a los términos utilizados en la presente Orden, se remite su definición a lo dispuesto en el artículo 1.3 del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Artículo 2. *Creación y adscripción del registro.*

Se crea el Registro de certificaciones de eficiencia energética de edificios de Cantabria, adscrito a la Dirección General con competencias en materia de energía, encargado de su organización, gestión y funcionamiento.

Artículo 3. *Objeto y naturaleza jurídica del registro.*

1. En el registro se inscribirán los certificados de eficiencia energética de los edificios de nueva construcción, o edificios o partes de edificios existentes incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

En el supuesto de los edificios de nueva construcción se inscribirán tanto los certificados de proyectos como los del edificio terminado.

2. El registro tendrá carácter público e informativo exclusivamente en relación a los certificados de eficiencia energética, y no supondrá la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito exigible al edificio.

3. La inscripción no supone, en ningún caso, la conformidad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria con la calificación de eficiencia energética o con el certificado de eficiencia energética presentado.

4. La información técnica contenida en el registro podrá ser utilizada por la Dirección General con competencias en materia de energía para realizar las actividades de control e inspección de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Artículo 4. *Obligación de inscripción en el registro.*

El promotor o propietario del edificio o parte del mismo, ya sea de nueva construcción o existente, deberá presentar, a partir de la entrada en vigor de la presente Orden, la solicitud de inscripción en el registro de acuerdo con el procedimiento que se establece en la misma.

Artículo 5. *Inscripción de los certificados de eficiencia energética.*

1. La solicitud de inscripción del certificado de eficiencia energética del proyecto y del edificio terminado podrán presentarse bien de manera presencial, bien electrónicamente, en la dirección «sede.cantabria.es» utilizando el modelo normalizado que figura como Anexo I, que se podrá obtener a través del Portal Institucional del Gobierno de Cantabria (http://www.cantabria.es).

2. En caso de presentación de manera presencial, la solicitud deberá aportarse por duplicado, con objeto de devolver un original sellado, adjuntando, además, una copia en formato digital, con la finalidad de que quede constancia de la fecha de entrada en el registro correspondiente.

3. A dicha solicitud deberá acompañarse:

a) Certificado de eficiencia energética: dos ejemplares en soporte papel (exclusivamente en caso de presentación de manera presencial), con objeto de devolver un original sellado, y otra en soporte digital.

b) Información relativa al proyecto o del edificio o parte del mismo en soporte digital en formato. pdf (gráficos) y. doc (textos), en su caso.

c) Archivos específicos que permitan comprobar la calificación energética que hayan sido generados por los documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética y que se encuentran especificados en el artículo 3 del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Dichos archivos se presentarán en soporte digital y en los formatos que correspondan según los documentos reconocidos utilizados en el cálculo.

4. En caso de presentación de manera presencial, la documentación podrá ser presentada en el registro de la Consejería con competencias en materia de energía o bien en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 6. *Validez, renovación, actualización y anulación del certificado de eficiencia energética.*

1. Certificado de eficiencia energética del proyecto.

1.1 Si antes del inicio de la obra se realiza una modificación del proyecto que afecte a sus características energéticas deberá modificarse el certificado de eficiencia energética del proyecto y su correspondiente inscripción en el Registro.

1.2 El promotor o propietario del edificio podrá solicitar la anulación de la inscripción en el Registro del certificado de eficiencia energética del proyecto en aquellos casos en que el proyecto no llegue finalmente a ejecutarse. De igual modo, si la Administración tiene constancia de que el proyecto no va a ejecutarse podrá anular de oficio esta inscripción.

2. Certificado de eficiencia energética del edificio, o parte del mismo, terminado o existente.

2.1 El certificado de eficiencia energética del edificio, o parte del mismo, y, por tanto, su inscripción en el Registro tendrá una validez máxima de diez años, siendo el propietario responsable de la renovación.

2.2 El titular, para proceder a su renovación, y en el caso de no existir variaciones con respecto a la inscripción inicial, deberá presentar la siguiente documentación:

a) Declaración de no alteración de los elementos constructivos ni de las instalaciones térmicas que dieron origen a la certificación inicial.

b) Copia de los certificados de inspección periódica de eficiencia energética de la instalación térmica contemplados en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, en su caso.

2.3 Cuando se modifiquen los parámetros que dieron lugar a la certificación de eficiencia energética, el titular deberá presentar la documentación señalada en el artículo 5.

2.4 Las solicitudes de renovación, actualización y anulación se tramitarán en la forma establecida en el artículo 5.

Artículo 7. *Acceso a la información del registro.*

El acceso al Registro se realizará a través de la página web del Gobierno de Cantabria o presencialmente, previa solicitud, en las dependencias del registro de la Dirección General con competencias en materia de energía.

El acceso de terceros a la información del registro queda limitado a los datos contenidos en el certificado de eficiencia energética, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, y con las limitaciones previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Artículo 8. *Etiqueta de eficiencia energética.*

En los supuestos en que la exhibición de la etiqueta de eficiencia energética sea voluntaria, ésta se colocará en un lugar destacado y de fácil visibilidad por el público y utilizando el mismo modelo que en los supuestos de exhibición obligatoria.

Artículo 9. *Modelos de certificado y etiqueta de eficiencia energética de los edificios.*

La Dirección General con competencias en materia de energía pondrá a disposición de los interesados en su página web los modelos de certificación energética de los edificios y sus correspondientes etiquetas, que se ajustarán a las características de los modelos aprobados por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Artículo 10. *Información en la venta o alquiler de edificios.*

1. Toda publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio que, según el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, tengan la obligación de disponer del certificado de eficiencia energética deberá hacer mención de forma expresa a la calificación energética del edificio o parte del mismo, debiéndose indicar el número de registro del certificado de eficiencia energética en el que se basa.

2. La calificación energética debe estar respaldada siempre por un certificado de eficiencia energética en vigor y debidamente inscrito en el registro.

Artículo 11. *Control e inspección.*

La Dirección General con competencias en materia de energía establecerá, en su caso, el alcance del control e inspección de la certificación de edificios en la Comunidad Autónoma de Cantabria, utilizando para ello medios propios o externos, según lo indicado en el artículo 9.3 del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aprobado por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Artículo 12. *Infracciones y sanciones.*

1. El incumplimiento de cualquiera de los preceptos contenidos en esta Orden se considerará infracción administrativa en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios, y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación.

2. El incumplimiento de las obligaciones de información en materia de protección al consumidor con respecto a la certificación de eficiencia energética de los edificios podrá ser sancionado conforme a lo dispuesto en la Ley 1/2006, de 7 de marzo, de defensa de los Consumidores y Usuarios de Cantabria y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Disposición adicional única.

El requisito de expedición de un certificado de eficiencia energética no será de aplicación cuando se disponga de un certificado válido expedido de acuerdo con el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la calificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción que, no obstante, deberá ser inscrito en el Registro de certificaciones de eficiencia energética de edificios de Cantabria.

Disposición final única.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

§ 16

Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 128, de 2 de julio de 2008
Última modificación: 30 de diciembre de 2024
Referencia: BOCT-c-2008-90028

Artículo único. *Aprobación del texto refundido de la Ley de medidas fiscales en materia de tributos cedidos por el Estado.*

De conformidad con la delegación legislativa contenida en la disposición adicional primera de la Ley de Cantabria 7/2007, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y de contenido financiero, se aprueba el texto refundido de la Ley de medidas fiscales en materia de tributos cedidos por el Estado, que se inserta a continuación.

Disposición adicional única. *Remisiones normativas.*

Las referencias normativas realizadas en otras disposiciones a la Ley de Cantabria 11/2002, de 23 de diciembre, de medidas fiscales en materia de tributos cedidos por el Estado, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba por este Decreto Legislativo.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A la entrada en vigor de este Decreto Legislativo quedará derogada, con motivo de su incorporación al texto refundido que se aprueba, la Ley de Cantabria 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales en Materia de Tributos cedidos por el Estado.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto Legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

[. . .]

TÍTULO I

Disposiciones específicas aplicables a los tributos cedidos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

[. . .]

Artículo 2. *Deducciones sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 46.1.c) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y en orden a la aplicación de lo dispuesto en la normativa en vigor del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de los no Residentes y sobre el Patrimonio, se establecen las siguientes deducciones en la cuota íntegra autonómica de dicho tributo:

1. Por arrendamiento de vivienda habitual.

El contribuyente podrá deducir el 10 por ciento, hasta un límite de 300 euros anuales de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el arrendamiento de su vivienda habitual si reúne los siguientes requisitos:

a) Tener menos de 36 años cumplidos, o tener 65 o más años. El contribuyente con discapacidad física, psíquica o sensorial que tenga la consideración legal de persona con discapacidad con un grado de disminución igual o superior al 65 por ciento de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 367 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, está exonerado de cumplir este requisito para tener derecho a gozar de esa deducción.

b) Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por ciento de la renta del contribuyente.

En el caso de tributación conjunta, el importe máximo de la deducción será de 600 euros, pero al menos uno de los declarantes deberá reunir los requisitos enunciados anteriormente para tener derecho a gozar de esta deducción.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades justificadas con factura o recibo satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que sean arrendadores de la vivienda. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.

2. Por cuidado de familiares.

El contribuyente podrá deducir 100 euros por cada descendiente menor de tres años, por cada ascendiente mayor de setenta, y por cada ascendiente, descendiente, cónyuge o hermano con discapacidad física, psíquica o sensorial que tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 367 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre. Se tendrá derecho a la deducción, aunque el parentesco lo sea por afinidad. Para dar lugar a la deducción, el descendiente, ascendiente o familiar con discapacidad deberá, además, reunir los siguientes requisitos:

a) Convivir más de ciento ochenta y tres días del año natural con el contribuyente. Se exceptúa del cumplimiento de este requisito a los menores de tres años.

b) No tener rentas brutas anuales superiores a 6.000 euros. En los supuestos de discapacidad el límite será de 1,5 veces el IPREM.

Esta deducción será incompatible con la de los hijos a los que sea aplicable la deducción por nacimiento o adopción de hijo, prevista en el apartado 10. En ningún caso existirá esta incompatibilidad para los ascendientes mayores de setenta años o para ascendientes,

descendientes, cónyuge o hermanos con el grado de discapacidad regulado en el primer párrafo de este apartado.

3. Por obras de mejora en viviendas.

El contribuyente se podrá deducir un 15 por ciento de las cantidades satisfechas en obras realizadas, durante el ejercicio fiscal, en cualquier vivienda o viviendas de su propiedad, siempre que esté situada en la Comunidad de Cantabria, o en el edificio en la que la vivienda se encuentre, y que tengan por objeto:

a) Una rehabilitación calificada como tal por la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Cantabria.
b) La mejora de la eficiencia energética, la higiene, la salud y protección del medio ambiente y la accesibilidad a la vivienda o al edificio en que se encuentra.
c) La utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad y, en particular, la sustitución de instalaciones de electricidad, agua, gas o calefacción.
d) Obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras que se realicen en viviendas afectadas a una actividad económica, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.
La base de esta deducción estará constituida por las cantidades justificadas con factura y satisfechas mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.
La deducción tendrá un límite anual de 1.000 euros en tributación individual y 1.500 en tributación conjunta. Estos límites se incrementarán en 500 euros en tributación individual cuando el contribuyente sea una persona con discapacidad y acredite un grado de discapacidad igual o superior al 65 %. En el caso de tributación conjunta el incremento será de 500 euros por cada contribuyente con dicha discapacidad. Las cantidades satisfechas en el ejercicio y no deducidas por exceder del límite anual, podrán deducirse en los dos ejercicios siguientes.
En ningún caso darán derecho a la aplicación de esta deducción, las cantidades satisfechas por las que el contribuyente tenga derecho a practicarse alguna deducción estatal o que provengan de subvenciones no sujetas o exentas del impuesto sobre la renta de las personas físicas que, en su caso, se hubieran percibido o estuvieran asociadas a la realización de dichas obras.

4. Por donativos a fundaciones o al Fondo Cantabria Coopera o a asociaciones que persigan entre sus fines el apoyo a personas con discapacidad.

Los contribuyentes podrán deducir el 15 por 100 de las cantidades donadas a fundaciones domiciliadas en la Comunidad Autónoma de Cantabria que cumplan con los requisitos de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones que persigan fines culturales, asistenciales, deportivos o sanitarios o cualesquiera otros de naturaleza análoga a estos. En todo caso, será preciso que estas fundaciones se encuentren inscritas en el Registro de Fundaciones, que rindan cuentas al órgano de protectorado correspondiente y que este haya ordenado su depósito en el Registro de Fundaciones. De igual manera, los contribuyentes podrán deducir el 12 por cien de las cantidades que donen al Fondo Cantabria Coopera.
Igualmente podrán deducir el 15 por 100 de las cantidades donadas a asociaciones domiciliadas en la Comunidad Autónoma de Cantabria que cumplan los requisitos de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, y cuyo objeto sea el apoyo a personas con discapacidad.
La suma de la base de esta deducción y la base de las deducciones a las que se refieren los apartados 3 y 5 del artículo 68 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de los no Residentes y sobre el Patrimonio, no podrá exceder del 10 por 100 de la base liquidable del contribuyente.

5. Por acogimiento familiar de menores. Los contribuyentes que reciban a menores en régimen de acogimiento familiar, siempre que hayan sido previamente seleccionados al efecto por una entidad pública de protección de menores y que no tengan relación de parentesco alguna, ni adopten durante el periodo impositivo al menor acogido, podrán deducir: a) 240 euros con carácter general, o b) el resultado de multiplicar 240 euros por el número máximo de menores que haya acogido de forma simultánea en el periodo impositivo. En todo caso, la cuantía de la deducción no podrá superar 1.200 euros. En el supuesto de acogimiento de menores por matrimonios, parejas de hecho o parejas que convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad a las anteriores sin haber registrado su unión, el importe de la deducción se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos si optaran por tributación individual. Esta deducción será igualmente aplicable a las personas exacogedoras con las que conviva una persona mayor de edad que se hubiera tenido acogida hasta la mayoría de edad, siempre que la convivencia no se haya interrumpido y que la convivencia se dé bajo la aprobación y la supervisión de la entidad pública de protección de menores. En este último caso, la deducción está sujeta a los mismos requisitos que permiten la aplicación del mínimo por descendientes por los/las hijos/as mayores de edad que conviven en el domicilio familiar.

6. Deducción por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales de nuevas entidades o de reciente creación.

1. Los contribuyentes podrán aplicar una deducción del 15% de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución de sociedades o de ampliación de capital en las sociedades mercantiles que revistan la forma de Sociedad Anónima, Sociedad de Responsabilidad Limitada, Sociedad Anónima Laboral o Sociedad de Responsabilidad Limitada Laboral y que tengan la consideración de PYMES de acuerdo con la definición de las mismas dada por la Recomendación de la Comisión Europea de 6 de mayo de 2003.

2. El límite de deducción aplicable será de 1.000 euros anuales.

3. Para la aplicación de la deducción deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Que, como consecuencia de la participación adquirida por el contribuyente, computada junto con la que posean de la misma entidad su cónyuge o personas unidas al contribuyente por razón de parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado incluido, no se llegue a poseer durante ningún día del año natural más del 40% del total del capital social de la entidad o de sus derechos de voto.

b) Que dicha participación se mantenga un mínimo de tres años.

c) Que la entidad de la que se adquieran las acciones o participaciones cumpla los siguientes requisitos:

1. Que tenga su domicilio social y fiscal en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Que desarrolle una actividad económica. A estos efectos no se considerará que desarrolla una actividad económica cuando tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.ocho.dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

3. Que, para el caso en que la inversión efectuada corresponda a la constitución de la entidad, desde el primer ejercicio fiscal esta cuente, al menos, con una persona contratada, a jornada completa, dada de alta en la Seguridad Social y residente en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. Que, para el caso en que la inversión efectuada corresponda a una ampliación de capital de la entidad, dicha entidad hubiera sido constituida dentro de los tres años anteriores a la ampliación de capital y que la plantilla media de la entidad durante los dos ejercicios fiscales posteriores al de la ampliación se incremente respecto de la plantilla media que tuviera en los doce meses anteriores al menos en una persona con los requisitos anteriores, y dicho incremento se mantenga durante al menos otros veinticuatro meses.

Para el cálculo de la plantilla media total de la entidad y de su incremento se tomarán las personas empleadas en los términos que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación a la jornada completa.

d) El contribuyente o la contribuyente puede formar parte del consejo de administración de la sociedad en la que ha materializado la inversión, pero en ningún caso puede llevar a cabo funciones ejecutivas o de dirección. Tampoco puede mantener una relación laboral con la entidad objeto de la inversión.

e) Las operaciones en las que sea aplicable la deducción deben formalizarse en escritura pública, en la cual debe especificarse la identidad de los inversores y el importe de la respectiva inversión.

f) Los requisitos establecidos por los apartados a y d del artículo 3 así como en los puntos 1, 2 y 3 del apartado c del mismo artículo, deben cumplirse durante un período mínimo de tres años a partir de la fecha de efectividad del acuerdo de ampliación de capital o constitución que origine el derecho a la deducción.

4. El incumplimiento de los requisitos y las condiciones establecidos comporta la pérdida del beneficio fiscal y el contribuyente o la contribuyente debe incluir en la declaración del impuesto correspondiente al ejercicio en el que se ha producido el incumplimiento la parte del impuesto que se ha dejado de pagar como consecuencia de la deducción practicada, junto con los intereses de demora devengados.

7. Deducción por gastos de enfermedad.

El contribuyente se podrá deducir un 10 % de los honorarios profesionales abonados durante el año por la prestación de servicios sanitarios por motivo de enfermedad, salud dental, embarazo y nacimiento de hijos, accidentes e invalidez, tanto propios como de las personas que se incluyan en el mínimo familiar, siempre y cuando estos honorarios no estén cubiertos por la Seguridad Social o en su caso por la Mutua o entidad aseguradora correspondiente del contribuyente.

Esta deducción tendrá un límite anual de 500 euros en tributación individual y 700 en tributación conjunta. Estos límites se incrementarán en 100 euros en tributación individual cuando el contribuyente sea una persona con discapacidad y acredite un grado de discapacidad igual o superior al 65 %. En el caso de tributación conjunta el incremento será de 100 € por cada contribuyente con dicha discapacidad.

Requisito para la deducción: Que la base liquidable del periodo, después de las reducciones por mínimo personal y familiar sea inferior a 22.946 euros en tributación individual o a 31.485 euros en tributación conjunta.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades justificadas con factura y satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que presten los servicios. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.

8. Deducción por gastos de guardería.

El contribuyente se podrá deducir un 15 por ciento en los gastos de guardería de los hijos biológicos o adoptados con un límite de 300 euros anuales por hijo menor de tres años. En caso de tributación individual, se prorrateará la deducción según los gastos justificados por cada contribuyente, sin que pueda superar conjuntamente la cantidad máxima de deducción.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades justificadas con factura y satisfechas mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que presten los servicios. En ningún caso darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.

9. Deducción para familias monoparentales.

El titular de familia monoparental podrá deducirse 200 euros anuales en su declaración del IRPF, siempre que la base liquidable del periodo impositivo después de las reducciones por mínimo personal y familiar sea inferior a 31.485 euros.

A los efectos de esta Ley, en los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, tendrá la consideración de familia monoparental la formada por la madre o el

padre y los hijos que convivan con una u otro y que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Hijos menores de edad, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de estos.

b) Hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

10. Deducción por nacimiento o adopción de hijos:

El contribuyente se podrá deducir 1.400 euros por nacimiento o adopción de hijos, en el ejercicio en que se produzca y los dos siguientes, prorrateándose por mitad a cada progenitor o adoptante en caso de declaración individual. Esta deducción será compatible con la regulada por el Estado y aplicable a los nacimientos y adopciones que se produzcan desde el 1 de enero de 2024.

11. Deducciones aplicables a contribuyentes que tengan su residencia habitual en municipios afectados por riesgo de despoblamiento en Cantabria.

Se entenderá por municipios afectados por riesgo de despoblamiento en Cantabria los municipios incluidos en la orden por la que se aprueba la delimitación de municipios afectados por riesgo de despoblamiento en Cantabria aprobada por la Consejería competente en materia de despoblamiento.

Para determinar el concepto de residencia habitual se estará en los dispuesto en el artículo 72 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La base de las deducciones contempladas en los apartados 11.1, 11.2, 11.3 y 11.4 estará constituida por las cantidades justificadas con facturas o recibos y satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito a las personas o entidades que presten los servicios. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.

11.1 Por contratos de arrendamiento de viviendas situadas en municipios afectados por riesgo de despoblamiento y que constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del arrendatario.

El arrendatario podrá deducir el 20 por ciento, hasta un límite de 600 euros anuales en tributación individual y 1.200 euros en tributación conjunta de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el arrendamiento de su vivienda habitual. Esta deducción es incompatible con la aplicación de la deducción por arrendamiento de vivienda habitual prevista en el apartado 1 de este artículo.

11.2 Deducción por gastos de guardería. Si la vivienda habitual del contribuyente se encuentra situada en municipios afectados por riesgo de despoblamiento, se podrá deducir un 30 % en los gastos de guardería de los hijos o adoptados con un límite de 600 euros anuales por hijo menor de tres años.

Esta deducción es incompatible con la aplicación de la deducción por gastos de guardería prevista en el apartado 8 de este artículo.

11.3 Por los gastos ocasionados al trasladar la residencia habitual a un municipio afectado por riesgo de despoblamiento por motivos laborales por cuenta ajena o por cuenta propia.

El contribuyente podrá deducirse 500 euros en el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia y en el siguiente.

El traslado de la residencia habitual desde cualquier punto de España a un municipio afectado por riesgo de despoblamiento debe venir motivado por la realización de una actividad laboral bien por cuenta ajena o bien por cuenta propia.

Para consolidar el derecho a la deducción, es preciso que el contribuyente permanezca en la nueva residencia habitual durante el año en que se produce el traslado y los tres siguientes.

El incumplimiento de cualquiera de los dos requisitos anteriores dará lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 59.2.c) del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, debiendo el contribuyente añadir a la cuota líquida autonómica o complementaria devengada en el

ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos, la totalidad de las deducciones indebidamente practicadas, más los intereses de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

El importe de la deducción no podrá exceder de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de los rendimientos del trabajo y de actividades económicas del ejercicio en que resulte aplicable la deducción.

Particularidades en caso de tributación conjunta. En el supuesto de tributación conjunta, la deducción de 500 euros se aplicará, en cada uno de los periodos impositivos en que sea aplicable la deducción, por cada uno de los contribuyentes que traslade su residencia en los términos anteriormente contemplados, con el límite de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de rendimientos del trabajo y de actividades económicas que corresponda a los contribuyentes que generen derecho a la aplicación de la deducción.

11.4 Por gastos de traslado por razón de estudios en municipios afectados por riesgo de despoblamiento.

El contribuyente con residencia habitual en municipios afectados por riesgo de despoblamiento podrá deducirse 200 euros por cada hijo estudiante menor de 25 años, que no tenga rentas anuales iguales o superiores a 8.000 euros, que curse estudios de bachillerato, formación profesional o enseñanzas universitarias fuera del municipio. En el caso de tributación individual esta deducción se prorrateará por mitad a cada progenitor.

11.5 Por residencia habitual en un municipio afectado por riesgo de despoblamiento.

El contribuyente menor de 40 años con residencia habitual durante todo el año natural en un municipio afectado por riesgo de despoblamiento podrá deducirse de la cuota íntegra autonómica el 20 % de su importe hasta un límite de 500 euros.

En el supuesto de tributación conjunta, la cuantía de la deducción será aplicable por cada uno de los contribuyentes que cumpla los requisitos establecidos.

12. Los contribuyentes podrán aplicar las siguientes deducciones por inversiones o donaciones a entidades de la Economía Social establecidas en Cantabria.

a) El 20 por 100 de las cantidades invertidas durante el ejercicio en las aportaciones realizadas con la finalidad de ser socio en entidades que formen parte de la Economía Social a que se refiere el apartado siguiente.

b) El 50 % de las cantidades donadas, con carácter irrevocable, a entidades que formen parte de la Economía social para el desarrollo de actividades económicas tanto nuevas como de afianzamiento de las ya realizadas.

c) El 25 % de las cantidades donadas, con carácter irrevocable, a entidades que formen parte de la Economía social para la realización de actividades de fomento y difusión de la Economía social, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social (BOE del 30).

2. Límite conjunto: El importe máximo de los tres supuestos contemplados de esta deducción es de 3.000 euros, tanto en tributación individual como en tributación conjunta, y sin que ninguna cantidad pueda ser objeto de deducción simultáneamente en dos o más de las modalidades de esta deducción.

Requisitos y otras condiciones para la aplicación de la deducción.

3. La aplicación de esta deducción está sujeta al cumplimiento de los requisitos y condiciones siguientes.

a) La participación alcanzada por el contribuyente computado junto con las del cónyuge o personas unidas por razón de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado incluido, no podrá ser superior al 40 por 100 del capital de la entidad objeto de la inversión o donación.

b) La entidad en la que debe materializarse la inversión o donación tendrá que cumplir los siguientes requisitos:

1.º Formar parte de la economía social, en los términos previstos en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social y estar inscrita en los registros o catálogos establecidos que reconozcan la condición de entidad de economía social.

2.º Tener su domicilio social y fiscal en Cantabria.

3.º Contar, en promedio anual, con una persona ocupada con contrato laboral y a jornada completa, y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social.

Los requisitos establecidos en los puntos 1.º, 2.º y 3.º anteriores deberán cumplirse durante un periodo mínimo de tres años a contar desde la aportación o donación.

4. Las operaciones en las que sea de aplicación la deducción deberán formalizarse en escritura pública, en la que se hará constar la identidad de los inversores y el importe de la inversión respectiva.

5. Para tener derecho a esta deducción se debe acreditar la efectividad de la donación y el valor de la misma mediante certificación emitida por la entidad donataria.

6. Las entregas o donaciones que forman la base de esta deducción deberán realizarse mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las entidades que reciban la donación.

En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las aportaciones o donaciones satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.

7. En el caso de la modalidad 12.a, la participación en el capital adquirido como consecuencia de la inversión realizada, habrá de mantenerse en el régimen de patrimonio del contribuyente durante un período mínimo de cinco años.

8. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en los apartados anteriores comportará la pérdida del beneficio fiscal y, en tal caso, el contribuyente deberá incluir en la declaración del impuesto correspondiente al ejercicio en que se haya producido el incumplimiento la parte del impuesto que se hubiera dejado de pagar como consecuencia de la deducción practicada, junto con los intereses de demora devengados.

9. Esta deducción será incompatible, para las mismas inversiones, con las deducciones “Por donativos a fundaciones o al Fondo Cantabria Coopera.” y “Deducción por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales de nuevas entidades o de reciente creación”.

13. Deducción para mitigar el impacto de la inflación en la adquisición de productos básicos en 2022. Los contribuyentes podrán aplicar, durante el período impositivo 2022, una deducción para mitigar el impacto de la inflación en la adquisición de productos básicos en 2022 de 100 euros en tributación individual o de 200 euros en tributación conjunta.

Requisito para la deducción: Que la base liquidable del periodo, después de las reducciones por mínimo personal y familiar sea inferior a 22.946 euros en tributación individual o a 31.485 euros en tributación conjunta.

13 [Sic]. Deducción por gastos de educación.

El contribuyente podrá deducirse:

– El 100 por ciento de las cantidades satisfechas por los gastos destinados a la adquisición de libros de texto editados para las enseñanzas obligatorias cursada por sus hijos o descendientes.

– El 15 por cien de las cantidades satisfechas durante el período impositivo, por la enseñanza de idiomas como actividad extraescolar, recibida por sus hijos o descendientes durante las etapas correspondientes a la enseñanza obligatoria en centros docentes, u otros centros públicos o privados o por personas físicas dadas de alta en el correspondiente epígrafe del impuesto sobre actividades económicas.

La suma de las dos deducciones anteriores no podrá ser superior a 200 euros por unidad familiar, prorrateándose por mitad para cada progenitor en caso de declaración individual.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades justificadas con factura y satisfechas mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que presten los servicios. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.

14. Deducción por ayuda doméstica.

El contribuyente podrá deducirse el 20 por cien del importe satisfecho en el período impositivo por cuenta del empleador o empleadora a la Seguridad Social correspondiente a la cotización anual de un empleado o empleada del hogar familiar, con un límite de 300

euros, siempre que sus funciones sean desempeñadas en el domicilio que constituya la vivienda habitual del empleador o empleadora, y que conste inscrita en la Tesorería General de la Seguridad Social la afiliación en Cantabria al Sistema Especial del Régimen General de la Seguridad Social de Empleados del Hogar, de la persona empleada.

El contribuyente deberá ser el titular del hogar familiar, a los efectos de esta deducción, de acuerdo con lo previsto en la normativa reguladora del sistema especial del régimen general de la Seguridad Social de empleados del hogar.

En el caso de que se opte por declaración individual solamente podrá acogerse a esta deducción quien figure como empleador en la Tesorería General de la Seguridad Social. Si ambos cónyuges se han dado de alta como empleadores, solo se podrán deducir por una persona empleada, pudiendo prorratearse entre ellos el importe de la deducción.

Para que sea de aplicación la deducción el contribuyente ha de encontrarse en alguno de los dos supuestos siguientes:

a) Que la persona titular del hogar familiar o en su caso su cónyuge o pareja inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Cantabria tengan uno o más hijos menores de edad y los dos perciban rentas del trabajo o rendimientos de actividades económicas, o bien sea una familia monoparental con uno o más hijos en la que el progenitor perciba rentas del trabajo o rendimientos de actividades económicas.

b) Que la persona titular del hogar familiar o, en su caso, su cónyuge o pareja inscrita en el Registro de parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sea de edad igual o superior a 75 años.

15. Deducción por inversiones de nuevos contribuyentes procedentes del extranjero.

1. Las personas físicas no residentes en España que se conviertan en contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en Cantabria, podrán aplicar una deducción del 20 por ciento del valor de adquisición, incluyendo los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente, en los siguientes elementos patrimoniales:

a) Bienes inmuebles que no estén destinados a vivienda o vivienda turística.

b) Valores representativos de la cesión a terceros de capitales propios, negociados o no, en mercados organizados.

c) Valores representativos de la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad, negociados o no, en mercados organizados.

2. Para la aplicación de la presente deducción será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) En el caso de inversión en inmuebles, estos deberán estar situados en Cantabria.

b) En el caso de los valores representativos definidos en las letras b) y c) del apartado anterior la entidad deberá tener su domicilio social y fiscal en Cantabria y desarrollar una actividad económica. No se considerará que se desarrolla una actividad económica cuando se tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4. Ocho dos. A) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

La participación directa o indirecta del contribuyente, junto con la que posean en la misma entidad su cónyuge o cualquier persona unida al contribuyente por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido, no puede ser, durante ningún día de los años naturales de mantenimiento de la participación, superior al 40 por ciento del capital social de la entidad o de sus derechos de voto, no pudiendo el contribuyente en ningún caso llevar a cabo funciones ejecutivas ni de dirección ni mantener una relación laboral en la entidad objeto de la inversión.

c) La inversión debe ser realizada en el propio ejercicio de la adquisición de la residencia fiscal en Cantabria, conforme a la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o en el ejercicio siguiente. En el caso de inversión en valores representativos de la cesión a terceros de capitales propios emitidos por entidades españolas y de valores representativos de la participación en fondos propios de entidades españolas, la inversión también podrá realizarse en el ejercicio anterior al de la adquisición de la citada residencia.

El contribuyente deberá mantener la inversión adquirida durante un plazo de seis años, siendo válidas las transmisiones onerosas de los elementos patrimoniales adquiridos con reinversión total del importe obtenido con la trasmisión, en el plazo de un mes desde las mismas.

d) Que el contribuyente no haya sido residente en España durante los cinco años anteriores al cambio de residencia al territorio de Cantabria.

3. La deducción podrá ser aplicada en el ejercicio en el que se produzca la inversión y en los cinco ejercicios siguientes inmediatos y sucesivos en caso de insuficiencia de cuota íntegra.

En el caso de que la inversión se haya realizado en el ejercicio anterior al de la adquisición de la condición de contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en Cantabria, para los bienes respecto de los cuales se prevé esta posibilidad en el apartado 2.c), la deducción podrá ser aplicada en el ejercicio en el que se adquiera la citada residencia fiscal o en los cinco ejercicios siguientes inmediatos y sucesivos, en caso de insuficiencia de cuota íntegra.

4. Esta deducción podrá ser de aplicación a todas aquellas personas que se conviertan en contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en Cantabria a partir del 1 de enero de 2025 aun cuando las inversiones se hayan realizado durante el ejercicio anterior, en los supuestos recogidos en el apartado 2.c).

Además, deberá mantener la condición de contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en Cantabria hasta el último ejercicio del periodo de mantenimiento de la inversión.

La pérdida de la residencia en Cantabria en el período de obligación de mantenimiento de la inversión o el incumplimiento de la obligación de mantenimiento de la inversión realizada, incluyendo el supuesto de transmisión sin reinversión total, originarán la pérdida de la deducción aplicada.

5. Esta deducción resultará incompatible, para las mismas inversiones, con la deducción por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales de nuevas entidades o de reciente creación establecida en apartado 6 de este artículo.

16. Deducción para compensar los gastos de desplazamiento y permanencia de nuevos residentes en Cantabria.

1. Los contribuyentes que trasladen su residencia habitual a Cantabria desde otra Comunidad Autónoma, para compensar los gastos de desplazamiento y permanencia que se generan por cambiar de vivienda habitual, podrán beneficiarse de una deducción en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el contribuyente no haya tenido su residencia habitual en Cantabria durante los cuatro años anteriores a la fecha del traslado.

b) Que el contribuyente mantenga su residencia habitual en Cantabria durante, al menos, los tres años inmediatamente posteriores al de la adquisición de la condición de residente.

2. Esta deducción se aplicará en el período impositivo en el que se adquiera la condición de residente habitual en el territorio de Cantabria y durante los tres posteriores. En el supuesto de que se carezca de cuota íntegra autonómica suficiente para aplicar la totalidad de la deducción generada en cada periodo, el importe no deducido podrá compensarse exclusivamente en los cuatro ejercicios siguientes.

3. Esta deducción, así como los importes que queden pendientes de compensación en ejercicios futuros, minorará la cuota íntegra autonómica en primer lugar.

4. La cuantía de la deducción será:

a) Con carácter general, el 10 por 100 de los gastos que se generen para el contribuyente como consecuencia del traslado de su domicilio fiscal a Cantabria con un máximo anual de 1000 euros.

b) Cuando el traslado sea por motivos laborales, lo que se acreditará por cualquier medio de prueba admisible en derecho, el 25 por 100 % de los gastos que se generen para el contribuyente como consecuencia del traslado de su domicilio fiscal a Cantabria hasta un máximo de 1500 euros.

5. A los efectos de la presente deducción, se considerarán gastos generados como consecuencia del traslado de domicilio los siguientes:

a) Gastos de viaje y mudanza necesarios para el establecimiento del contribuyente y los miembros de su unidad familiar en Cantabria.
b) Gastos derivados de la escolarización en Cantabria de los descendientes del contribuyente durante las etapas correspondientes a la enseñanza obligatoria y bachillerato.
c) Gastos por arrendamiento de vivienda habitual del contribuyente en Cantabria, así como los gastos originados por la contratación de servicios o suministros vinculados a la misma, no incluyéndose el coste del servicio o suministro.

6. La pérdida de la residencia en Cantabria en el período de obligación de mantenimiento de la residencia originará la pérdida de la deducción aplicada.

17. Deducción por el arrendamiento de viviendas vacías.

1. Los contribuyentes propietarios o usufructuarios de viviendas vacías, durante al menos un año anterior a la celebración de un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrán deducir en la cuota íntegra autonómica 500 euros por cada uno de los bienes inmuebles destinados al arrendamiento de una vivienda.
2. A estos efectos, se entenderá que una vivienda se encuentra vacía cuando no esté habitada, arrendada, en uso, ni afecta a actividades económicas.
3. El importe de la deducción se prorrateará en función del porcentaje de participación en la propiedad del inmueble.
4. Para aplicar esta deducción deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) El contrato de arrendamiento deberá tener una duración efectiva de al menos tres años. No obstante, no se perderá el derecho a la deducción en caso de que el contrato de arrendamiento tenga una duración inferior a tres años cuando dicho inmueble pase a estar en situación de expectativa de alquiler y vuelva a ser objeto de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda dentro del plazo de seis meses desde la finalización del anterior contrato, siempre que la suma de los periodos de duración de ambos contratos de arrendamiento sea de al menos tres años.
b) El arrendatario de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente.
c) Que el precio mensual del alquiler de la vivienda incluidos sus anejos no supere 1.000 euros.
d) Sólo podrán aplicar esta deducción los contribuyentes titulares de un máximo de tres viviendas.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre el Patrimonio

Artículo 3. *Mínimo exento del Impuesto sobre el Patrimonio.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 47.1.a de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, el mínimo exento en el Impuesto sobre el Patrimonio se fija con carácter general en 700.000 euros.

[. . .]

Artículo 4 bis. *Bonificación general.*

Con posterioridad a las deducciones y bonificaciones reguladas por la normativa del Estado se aplicará, sobre la cuota resultante, una bonificación autonómica del 100 por 100 de dicha cuota.

CAPÍTULO III

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Artículo 5. *Reducciones de la base imponible.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 48.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y en orden a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, la base liquidable se determinará aplicando en la base imponible las reducciones establecidas en este artículo.

A) Adquisiciones “mortis causa”.

1. Mejora reducción por parentesco. En las adquisiciones "mortis causa", incluidas las de los beneficiarios de pólizas de seguros de vida, la base liquidable se obtendrá aplicando en la base imponible la reducción que corresponda de las incluidas en los grupos siguientes:

a) Grupo I (adquisiciones por descendientes y adoptados menores de veintiún años): 50.000 euros, más 5.000 euros por cada año de menos de veintiuno que tenga el causahabiente.

b) Grupo II (adquisiciones por descendientes y adoptados de veintiún años o más, cónyuges y ascendientes y adoptantes): 50.000 euros.

c) Grupo III (adquisiciones por colaterales de segundo y tercer grado y por ascendientes y descendientes por afinidad):

– Colaterales de segundo grado por consanguinidad: 25.000 euros.
– Resto de grupo III: 8.000 euros.

d) Grupo IV (adquisiciones por colaterales de cuarto grado o de grados más distantes y por extraños): No se aplica ninguna reducción por razón de parentesco.

A efectos de la aplicación de las reducciones de la base imponible reguladas en este artículo, se asimilarán a los descendientes incluidos en el Grupo II a aquellas personas llamadas a la herencia y pertenecientes a los grupos III y IV, vinculadas al causante con discapacidad como tutor o curador o guardador de hecho judicialmente declarados, o, en este último caso, reconocido administrativamente, protocolizada dicha figura a instancia del causante o que acredite la convivencia con el causante al menos los dos años inmediatamente anteriores a su fallecimiento.

2. Mejora reducción por seguros de vida: Con independencia de las reducciones anteriores, se aplicará una reducción del 100 por 100, con el límite de 50.000 euros, a las cantidades percibidas por los beneficiarios de contratos de seguros sobre la vida, para las personas incluidas en los Grupos de parentesco I y II. En los seguros colectivos o contratados por las empresas a favor de sus empleados se estará al grado de parentesco entre el asegurado fallecido y el beneficiario.

3. Mejora reducción por discapacidad: Se aplicará, además de las que pudieran corresponder en función del grado de parentesco con el causante, una reducción 50.000 euros a las personas que tengan la consideración legal de personas con discapacidad, con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100 e inferior al 65 por 100; la reducción será de 200.000 euros para aquellas personas que acrediten un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100.

4. Mejora reducción por adquisición de empresa, negocio o participaciones: En los casos en los que en la base imponible de una adquisición “mortis causa”, por personas que correspondan al grupo de parentesco I y II, estuviese incluido el valor de una empresa individual, de un negocio profesional incluidos los relacionados con la producción y comercialización en el sector ganadero, agrario o pesquero, o participaciones en entidades a los que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, o de derechos de usufructo sobre los mismos, para obtener la base liquidable se aplicará en la imponible, con independencia de las reducciones que procedan con arreglo a los apartados anteriores, otra del 99 por ciento del mencionado valor.

En los supuestos del párrafo anterior, cuando no existan adquirentes del Grupo I y II, la reducción será de aplicación a las adquisiciones hasta el cuarto grado y con los mismos requisitos recogidos anteriormente. En todo caso, el cónyuge supérstite tendrá derecho a la reducción del 99 por ciento.

5. Mejora de la reducción por adquisición de vivienda habitual: En las adquisiciones mortis causa de los grupos I, II y III de la vivienda habitual del causante, puede aplicarse a la base imponible una reducción del 95 por ciento del valor de la misma, con un límite de 125.000 euros por cada sujeto pasivo, siempre que la adquisición se mantenga durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo. Los parientes colaterales del causante, para poder disfrutar de la reducción establecida en el apartado 1, han de ser mayores de sesenta y cinco años y han de haber convivido con el mismo como mínimo los dos años anteriores a su muerte. A efectos de la aplicación de la reducción, pueden considerarse como vivienda habitual, además de ésta, un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento, pese a no haber sido adquiridos simultáneamente en unidad de acto, si están ubicados en el mismo edificio o complejo urbanístico y si en la fecha de la muerte del causante se hallaban a su disposición, sin haberse cedido a terceros.

6. Mejora en la reducción por adquisición de bienes del patrimonio histórico español o del patrimonio histórico o cultural de las CC.AA. Cuando en la base imponible correspondiente a una adquisición “mortis causa” por parientes del grupo I y II de la persona fallecida se incluyeran bienes comprendidos en los apartados uno, dos o tres del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en cuanto integrantes del Patrimonio Histórico Español o del Patrimonio Histórico o Cultural de las Comunidades Autónomas, se aplicará, asimismo, una reducción del 95 por 100 de su valor.

7. Reducción propia por adquisición “mortis causa” por reversión de bienes aportados a patrimonios protegidos: Se aplicará una reducción del 100 por ciento a las adquisiciones patrimoniales “mortis causa” que se produzcan como consecuencia de la reversión de bienes aportados a patrimonios protegidos al aportante en caso de extinción del patrimonio por fallecimiento de su titular.

8. El disfrute definitivo de las reducciones establecidas en los apartados 4, 5 y 6, queda condicionado al mantenimiento de los bienes o derechos en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, salvo que el adquirente fallezca en este plazo. Asimismo, el adquirente no podrá realizar actos de disposición y operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición. En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia señalado, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora.

Si unos mismos bienes en un período máximo de diez años fueran objeto de dos o más transmisiones “mortis causa” a favor de descendientes, en la segunda y ulteriores se deducirá de la base imponible, además, el importe de lo satisfecho por el impuesto en las transmisiones precedentes. Se admitirá la subrogación de los bienes cuando se acredite fehacientemente.

B) Adquisiciones “inter vivos”.

1. Mejora reducción por adquisición de empresa, negocio o participaciones: Las adquisiciones de participaciones ínter vivos, a favor de familiares hasta el cuarto grado, de una empresa individual, de un negocio profesional, incluidos los relacionados con la producción y comercialización en el sector ganadero, agrario o pesquero, o de participaciones en entidades del donante a los que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se aplicará una reducción en la base imponible para determinar la liquidable del 99 por ciento del valor de adquisición. Requisitos:

a) Que el donante tuviese sesenta y cinco o más años o se encontrase en situación de incapacidad permanente, en grado de absoluta o gran invalidez.

b) En cuanto al donatario, deberá mantener lo adquirido y tener derecho a la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública de donación, salvo que falleciera dentro de este plazo. Asimismo, el donatario no

podrá realizar actos de disposición y operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

En estos mismos supuestos de adquisición "inter vivos" de una empresa o negocio profesional señalados en este artículo, cuando no existan familiares adquirentes hasta el cuarto grado, y con los mismos requisitos recogidos en el precepto anterior, tendrán derecho a la reducción del 99 por ciento en la base imponible los donatarios extraños.

En el caso de no cumplirse los requisitos a que se refiere el presente apartado, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiere dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora.

2. Mejora en la reducción por adquisición de bienes del patrimonio histórico español o del patrimonio histórico o cultural de las CC.AA: Las donaciones a favor del cónyuge, descendientes o adoptados, de los bienes comprendidos en los apartados uno, dos y tres del artículo 4.º de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en cuanto integrantes del Patrimonio Histórico Español o del Patrimonio Histórico o Cultural de las Comunidades Autónomas, gozarán de una reducción en la base imponible de un 95 por ciento, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el apartado anterior.

El incumplimiento de los requisitos exigidos llevará consigo el pago del impuesto dejado de ingresar y los correspondientes intereses de demora.

3. Reducción propia por aportaciones realizadas al patrimonio protegido de las personas con discapacidad: En las aportaciones realizadas al patrimonio protegido de las personas con discapacidad regulado en la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad y de Modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria, se aplicará una reducción del 100 por ciento de la base imponible, a la parte que, por exceder del importe máximo fijado por la ley para tener la consideración de rendimientos del trabajo personal para el contribuyente con discapacidad, quede sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. El importe de la base imponible sujeta a reducción no excederá de 100.000 euros.

La aplicación de la presente reducción queda condicionada a que las aportaciones cumplan los requisitos y formalidades establecidos por la citada Ley 41/2003, de 18 de noviembre.

[. . .]

Artículo 7. *Cuantías y coeficientes del patrimonio preexistente.*

1. De acuerdo con lo previsto en el 48.1.c) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y en orden a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, las cuantías y coeficientes del patrimonio preexistente se regirán por lo dispuesto en este artículo.

2. La cuota tributaria se obtendrá aplicando a la cuota íntegra el siguiente coeficiente multiplicador, en función de la cuantía del patrimonio preexistente y del grupo de parentesco establecido en el artículo 4.1 de la presente Ley.

Patrimonio preexistente

Euros	Grupos I y II	Grupo III	Grupo IV
De 0 a 403.000	1,0000	1,5882	2,0000
De 403.000,01 a 2.007.000	1,0500	1,6676	2,1000
De 2.007.000,01 a 4.020.000	1,1000	1,7471	2,2000
Más de 4.020.000	1,2000	1,9059	2,4000

Cuando la diferencia entre la cuota tributaria obtenida por la aplicación del coeficiente multiplicador que corresponda y la que resultaría de aplicar a la misma cuota íntegra el coeficiente multiplicador inmediato inferior sea mayor que la que existe entre el importe del patrimonio preexistente tenido en cuenta para la liquidación y el importe máximo del tramo de patrimonio preexistente que motivaría la aplicación del citado coeficiente multiplicador

inferior, aquella se reducirá en el importe del exceso. En los casos de seguros sobre la vida se aplicará el coeficiente que corresponde al patrimonio preexistente del beneficiario y al grupo en que por su parentesco con el contratante estuviese encuadrado. En los seguros colectivos contratados por las empresas a favor de sus empleados se estará al coeficiente que corresponda al patrimonio preexistente del beneficiario y al grado de parentesco entre este y el asegurado. Si no fuesen conocidos los causahabientes en una sucesión, se aplicará el coeficiente establecido para los colaterales de cuarto grado y extraños cuando el patrimonio preexistente exceda de 4.020.000 euros, sin perjuicio de la devolución que proceda una vez que aquellos fuesen conocidos.

3. En la valoración del patrimonio preexistente del contribuyente se aplicarán las siguientes reglas:

a) La valoración se realizará conforme a las reglas del Impuesto sobre el Patrimonio.

b) Cuando se trate de adquisiciones «mortis causa», se excluirá el valor de los bienes y derechos por cuya adquisición se haya satisfecho el impuesto como consecuencia de una donación anterior realizada por el causante. La misma regla se aplicará en el caso de acumulación de donaciones.

c) En el patrimonio preexistente se incluirá el valor de los bienes y derechos que el cónyuge que hereda perciba como consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal.

4. En el caso de obligación real de contribuir, el coeficiente multiplicador será el establecido en el apartado 2 anterior. El mismo coeficiente multiplicador será aplicable en el supuesto de obligación personal de contribuir, en los casos de donación de bienes inmuebles situados en el extranjero o cuando el sujeto pasivo o el causante fuesen no residentes en territorio español.

5. A efectos de la aplicación de las cuantías y los coeficientes del patrimonio preexistente regulados en este artículo, se asimilarán a los descendientes incluidos en el Grupo II a aquellas personas llamadas a la herencia y pertenecientes a los Grupos III y IV, vinculadas al causante con discapacidad como tutor o curador o guardador de hecho judicialmente declarados, o, en este último caso, reconocido administrativamente, protocolizada dicha figura a instancia del causante o que acredite la convivencia con el causante al menos los dos años inmediatamente anteriores a su fallecimiento.

Artículo 8. *Bonificaciones autonómicas.*

1. Se establece una bonificación autonómica del 100 por ciento de la cuota tributaria en las adquisiciones "mortis causa" de los contribuyentes incluidos en los Grupos I y II del artículo 5.A) 1 de la presente ley.

Igualmente, se establece una bonificación autonómica del 50 por ciento en las adquisiciones "mortis causa" para los colaterales de segundo grado por consanguinidad del Grupo III del artículo 5.A)1 de la presente ley.

2. A efectos de la aplicación de las bonificaciones reguladas en este artículo, se asimilarán a los descendientes incluidos en el Grupo II a aquellas personas llamadas a la herencia y pertenecientes a los Grupos III y IV, vinculadas al causante con discapacidad como tutor, curador o guardador de hecho judicialmente declarados o, en este último caso, reconocido administrativamente, protocolizada dicha figura a instancia del causante o que acredite la convivencia con el causante al menos los dos años inmediatamente anteriores a su fallecimiento.

3. Se crea una bonificación autonómica del 100 por ciento en la cuota tributaria en las donaciones realizadas entre los Grupos I y II del artículo 5.A)1 de la presente norma.

4. El sujeto pasivo gravado por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones tendrá derecho a deducirse la tasa por valoración previa de inmuebles objeto de adquisición o transmisión en los casos en que adquiera, mediante actos o negocios jurídicos, inter vivos o por causa de muerte, bienes valorados por el perito de la Administración.

Las condiciones para poder deducirse la tasa son las siguientes:

a) Que la tasa haya sido efectivamente ingresada y no proceda la devolución de ingreso indebido, de acuerdo con lo regulado en el artículo 12 de la Ley de Cantabria 9/1992, de 18 de diciembre.

b) Que coincida el sujeto pasivo de la tasa y del Impuesto objeto de declaración o declaración-liquidación.

c) Que, en relación con la tributación por el impuesto que proceda, el valor declarado respecto del bien o bienes objeto de valoración, sea igual o superior al atribuido por el perito de la Administración en la actuación sujeta a la tasa.

d) Que el Impuesto a que se sujete la operación realizada con el bien valorado sea gestionado por la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y le corresponda su rendimiento.

e) Que la operación sujeta al impuesto haya sido efectivamente objeto de declaración o declaración-liquidación de la deuda correspondiente, dentro del periodo de vigencia de la valoración sujeta a la tasa.

f) Que la deuda de la operación sujeta al impuesto sea igual o superior a la tasa pagada.

CAPÍTULO IV

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Artículo 9. *Tipos de gravamen aplicables en las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes inmuebles.*

1. De acuerdo con lo previsto en el 49.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y en orden a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 11.1 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la cuota tributaria en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los tipos de gravamen previstos en este artículo.

A) Tipo general.

Con carácter general, en la transmisión de bienes inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, se aplicará el tipo del 9 por ciento.

B) Tipos reducidos.

2. En aquellas transmisiones de viviendas y promesas u opciones de compra sobre las mismas que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo se aplicarán los tipos impositivos siguientes:

Valor comprobado total de la vivienda	Tipo impositivo
Menor de 200.000 €.	7 %
Igual o mayor de 200.000 €.	9 %

3. Se aplicará el tipo reducido del 4 por ciento en aquellas transmisiones de viviendas y promesas u opciones de compra sobre las mismas que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que este reúna alguno de los siguientes requisitos o circunstancias:

a) Tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo o de familia monoparental en virtud del Decreto 26/2019, de 14 de marzo, por el que se regula el reconocimiento de la condición de Familia Monoparental en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

b) Persona con discapacidad física, psíquica o sensorial que tenga la consideración legal de persona con discapacidad con un grado de disminución igual o superior al 33 por ciento e inferior al 65 por ciento.

Cuando, como resultado de la adquisición de la propiedad de la vivienda, ésta pase a pertenecer pro indiviso a varias personas se aplicará el tipo reducido a cada uno de los sujetos pasivos en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición siempre que

al menos una de ellas reúna el requisito previsto en esta letra y adquiera, como mínimo, el porcentaje que represente el usufructo vitalicio calculado en virtud del artículo 26 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siendo suficiente con que adquiera el 50 % para la aplicación del tipo reducido a todos los sujetos pasivos si el usufructo representase más de ese porcentaje.

c) Tener, en la fecha de adquisición del bien inmueble, menos de treinta y seis años cumplidos. Cuando como resultado de la adquisición de la propiedad la vivienda pase a pertenecer pro indiviso a varias personas, reuniendo unas el requisito de edad previsto en esta letra y otras no, se aplicará el tipo reducido solo a los sujetos pasivos que lo reúnan y en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición.

d) En las transmisiones de viviendas de Protección Pública que no gocen de la exención prevista en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

e) Cuando la vivienda se encuentre en alguno de los municipios o ayuntamientos afectados por riesgo de despoblamiento incluidos en la Orden por la que se aprueba la Delimitación de Municipios afectados por riesgo de despoblamiento en Cantabria.

4. Se fija un tipo reducido del 5 por ciento para las adquisiciones de viviendas que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación, debiendo reunirse los siguientes requisitos para su aplicación:

a) En la escritura pública en que se formalice la compraventa se hará constar que la vivienda va a ser objeto de inmediata rehabilitación. Si la adquisición se realiza en documento administrativo o judicial se deberá aportar, junto con el documento en que se formaliza la compra, y en el momento de la presentación de este Impuesto, escrito firmado por el obligado tributario en el que haga constar que se va a realizar la inmediata rehabilitación de la vivienda.

b) La edificación objeto de compraventa debe mantener el uso de vivienda al menos durante los tres años siguientes a la conclusión de las obras de rehabilitación.

c) El coste total de las obras de rehabilitación será como mínimo del 25 por ciento del precio de adquisición de la vivienda que conste en escritura o en el documento administrativo o judicial correspondiente. La cuota soportada en las facturas por el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) no se tendrá en cuenta para el cómputo del coste total de las obras de rehabilitación cuando el adquirente sea un sujeto pasivo del IVA y pueda deducírselo.

d) Las obras de rehabilitación deberán finalizarse en un plazo inferior a dieciocho meses desde la fecha de devengo del impuesto.

A los efectos de este artículo son obras de rehabilitación de viviendas las siguientes:

a) Obras de reconstrucción de las viviendas, que comprendan la consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas.

b) Obras de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

c) Obras de refuerzo o adecuación de la cimentación, así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.

d) Obras de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.

e) Obras de reconstrucción de fachadas y patios interiores.

f) Obras de supresión de barreras arquitectónicas y/o instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por personas con discapacidad.

g) Obras de albañilería, fontanería y carpintería para la adecuación de habitabilidad de la vivienda que la proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, aislamiento acústico, servicios higiénicos u otros servicios de carácter general.

h) Obras destinadas a la mejora y adecuación de la envolvente térmica de la vivienda, de instalación o mejora de los sistemas de calefacción, de las instalaciones eléctricas, de agua, climatización y protección contra incendios.

i) Obras de rehabilitación energética destinadas a la mejora del comportamiento energético de la vivienda reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.

Se excluye del concepto de obras de rehabilitación de vivienda las realizadas por el propio titular de la misma sin contar con la participación de profesionales de la construcción.

En el plazo máximo del mes siguiente a los dieciocho meses desde el devengo, el sujeto pasivo deberá presentar ante el Servicio de Tributos u oficina Liquidadora del Distrito Hipotecario competente la siguiente documentación:

a) La licencia municipal de obras de rehabilitación de la vivienda en la que conste el importe de las mismas, así como la acreditación del pago para la comprobación de la base sobre la que se solicitó. Dicha base, sumadas las partidas que se descuentan para su cálculo (entre otras, su correspondiente IVA), supondrá como mínimo el importe que da derecho a la aplicación del presente tipo reducido.

b) Una relación firmada de las facturas derivadas de la rehabilitación, con indicación para cada una del número y, en su caso, serie, la fecha de expedición, la fecha de realización de las operaciones, en caso de que sea distinta de la anterior, el nombre y apellidos, razón social o denominación completa y número de identificación fiscal de quien la expide, y el importe total de la factura desglosando, en su caso, el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Asimismo, será requisito imprescindible para la aplicación del tipo reducido la conservación de dichas facturas por un plazo de cuatro años desde que finalice el mes del periodo de presentación de la documentación.

El incumplimiento de la obligación de presentar la documentación reseñada en el plazo establecido o la falta de adecuación de las obras realizadas, determinarán la pérdida del derecho al tipo reducido.

La aplicación del tipo reducido estará condicionada a que los importes satisfechos por la rehabilitación sean justificados con factura y abonados mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen las obras o presten los servicios. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo.

5. Se aplicará el tipo del 4 por ciento en aquellas transmisiones de bienes inmuebles en las que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que sea aplicable a la operación alguna de las exenciones contenidas en los apartados 20 y 22 del artículo 20.1 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) Que el adquirente sea sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales, y se le atribuya el derecho a efectuar la deducción total o parcial del Impuesto soportado al realizar la adquisición o, cuando no cumpliéndose lo anterior, en función de su destino previsible, los bienes adquiridos vayan a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción, tal y como se dispone en el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

c) Que no se haya producido la renuncia a la exención prevista en el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

6. Se aplicará el tipo reducido del 3 por ciento en aquellas transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, cuando este sea una persona con discapacidad física, psíquica o sensorial que tenga la condición legal de persona con discapacidad con un grado de disminución igual o superior al 65 por ciento de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio.

Cuando, como resultado de la adquisición de la propiedad de la vivienda, esta pase a pertenecer pro indiviso a varias personas se aplicará el tipo reducido a cada uno de los sujetos pasivos en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición siempre que al menos una de ellas reúna el requisito previsto en esta letra y adquiera, como mínimo, el

porcentaje que represente el usufructo vitalicio calculado en virtud del artículo 26 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siendo suficiente con que adquiera el 50 por ciento para la aplicación del tipo reducido a todos los sujetos pasivos si el usufructo representase más de ese porcentaje.

7. Los tipos reducidos establecidos en el presente artículo, exceptuando el recogido en el apartado 5, solo serán aplicables hasta 300.000 euros del valor de la vivienda. Para el tramo que exceda a dicho valor será de aplicación el tipo de gravamen general.

8. Tipo impositivo aplicable a las transmisiones onerosas de inmuebles adquiridos por sociedades constituidas por jóvenes empresarios.

Las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil participada en su integridad por jóvenes menores de 36 años en el momento de su adquisición con domicilio fiscal en la Comunidad Autónoma de Cantabria tributarán al tipo reducido del 3 por ciento. Deberán cumplir alguno de los requisitos siguientes:

1) Que el inmueble se destine a ser la sede de su domicilio fiscal durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición y que se mantenga durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad adquirente. Los socios en el momento de la adquisición y durante dicho periodo de cinco años deberán mantener una participación mayoritaria en el capital de la sociedad y su domicilio fiscal en Cantabria.

2) Que el inmueble se destine a ser un centro de trabajo y que mantenga su actividad como tal durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición. También durante el mismo periodo la entidad adquirente deberá mantener tanto la forma societaria en la que se constituyó, así como el domicilio fiscal en Cantabria. Los socios en el momento de la adquisición y durante dicho periodo, deberán mantener una participación mayoritaria en el capital de la sociedad y su domicilio fiscal en Cantabria.

La aplicación del tipo reducido regulado se encuentra condicionada a que se haga constar, en el documento público en el que se formalice la compraventa, la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la mercantil adquirente, así como la identidad de los socios de la sociedad y la edad y la participación de cada uno de ellos en el capital social.

9. Para que sean aplicables los anteriores tipos reducidos, con las salvedades indicadas en el apartado 4, deberán solicitarse expresamente en el documento en que se formalice la transmisión, promesa u opción de compra, o bien en la rectificación o subsanación que se presente en un plazo máximo de tres meses desde que finaliza el plazo de autoliquidación del impuesto.

10. En las operaciones sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que sean realizadas entre entidades perteneciente al sector público institucional íntegramente participadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, se aplicará una bonificación del 99 por 100 sobre la cuota tributaria obtenida aplicando la tarifa del impuesto siempre que el sujeto pasivo sea una de las precitadas entidades.

11. El sujeto pasivo gravado por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas tendrá derecho deducirse la tasa por Valoración previa de inmuebles objeto de adquisición o transmisión en los casos en que adquiera, mediante actos o negocios jurídicos "inter vivos", bienes valorados por el perito de la Administración.

Las condiciones para poder deducirse la tasa son las siguientes:

a) Que la tasa haya sido efectivamente ingresada y no proceda la devolución de ingreso indebido, de acuerdo con lo regulado en el artículo 12 de la Ley de Cantabria 9/1992, de 18 de diciembre.

b) Que coincida el sujeto pasivo de la tasa y del Impuesto objeto de declaración-liquidación.

c) Que, en relación con la tributación por el impuesto que proceda, el valor declarado respecto del bien o bienes objeto de valoración, sea igual o superior al atribuido por el perito de la Administración en la actuación sujeta a la tasa.

d) Que el Impuesto a que se sujete la operación realizada con el bien valorado sea gestionado por la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y le corresponda su rendimiento.

e) Que la operación sujeta al impuesto haya sido efectivamente objeto de declaración-liquidación e ingreso de la deuda correspondiente, dentro del periodo de vigencia de la valoración sujeta a la tasa.

f) Que la deuda de la operación sujeta al impuesto sea igual o superior a la tasa pagada.

[. . .]

Artículo 13. *Actos jurídicos documentados. Tipos de gravamen.*

1. De acuerdo con lo previsto en el 49.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y en orden a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 31 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la cuota tributaria en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los siguientes tipos de gravamen dispuestos en este artículo.

2. **(Suprimido).**

3. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto la cantidad o cosa evaluable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los apartados 1 y 2 del artículo 1 de la Ley de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tributarán, además, al tipo de gravamen del 1,5 por ciento, en cuanto a tales actos o contratos. Por el mismo tipo y mediante la utilización de efectos timbrados tributarán las copias de las actas de protesto.

Cuando se trate de documentos notariales que protocolicen la adquisición de vivienda habitual, el tipo de gravamen será el 1 por ciento.

Cuando se trate de documentos que formalicen préstamos con garantía hipotecaria el tipo de gravamen será en todo caso del 2 por ciento.

4. En los documentos notariales en los que se protocolice la adquisición de viviendas o las promesas u opciones de compra sobre las mismas, que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente, se aplicará el tipo reducido del 0,1 por ciento, siempre que el sujeto pasivo reúna alguno de los siguientes requisitos o circunstancias:

a) Tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo o de familia monoparental en virtud del Decreto 26/2019, de 14 de marzo, por el que se regula el reconocimiento de la condición de Familia Monoparental en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

b) Persona con discapacidad física, psíquica o sensorial que tenga la consideración legal de discapacitado/a con un grado de disminución igual o superior al 33 por ciento e inferior al 65 por ciento.

Cuando, como resultado de la adquisición de la propiedad de la vivienda, esta pase a pertenecer pro indiviso a varias personas se aplicará el tipo reducido a cada uno de los sujetos pasivos en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición siempre que al menos una de ellas reúna el requisito previsto en esta letra y adquiera, como mínimo, el porcentaje que represente el usufructo vitalicio calculado en virtud del artículo 26 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siendo suficiente con que adquiera el 50 por ciento para la aplicación del tipo reducido a todos los sujetos pasivos si el usufructo representase más de ese porcentaje.

c) Tener, en la fecha de adquisición del inmueble, menos de treinta y seis años cumplidos. Cuando como resultado de la adquisición, la propiedad de la vivienda pase a pertenecer pro indiviso a varias personas, reuniendo unas el requisito de la edad previsto en esta letra y otras no, se aplicará el tipo reducido solo a los sujetos pasivos que lo reúnan, y en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición.

d) Cuando la vivienda se encuentre en alguno de los municipios afectados por riesgo de despoblamiento incluidos en la Orden por la que se aprueba la Delimitación de Municipios afectados por riesgo de despoblamiento en Cantabria.

En ningún caso los tipos de gravamen reducidos establecidos en este apartado 4, serán aplicables a los documentos notariales que protocolicen actos distintos a la adquisición de vivienda, aun cuando se otorguen en el mismo documento y tengan relación con la adquisición de la vivienda habitual.

5. En los actos y contratos relacionados con las transmisiones de viviendas de Protección Pública que no gocen de la exención prevista en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se aplicará también el tipo reducido del 0,1 por ciento.

6. Se aplicará el tipo del 0,05 por ciento en aquellas transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, cuando este sea una persona con discapacidad física, psíquica o sensorial que tenga la consideración legal de discapacitado/a con un grado de disminución igual o superior al 65 por ciento.

Cuando, como resultado de la adquisición de la propiedad de la vivienda, esta pase a pertenecer pro indiviso a varias personas se aplicará el tipo reducido a cada uno de los sujetos pasivos en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición siempre que al menos una de ellas reúna el requisito previsto en esta letra y adquiera, como mínimo, el porcentaje que represente el usufructo vitalicio calculado en virtud del artículo 26 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siendo suficiente con que adquiera el 50 por ciento para la aplicación del tipo reducido a todos los sujetos pasivos si el usufructo representase más de ese porcentaje.

7. En las primeras copias de escrituras donde se recoja de manera expresa la renuncia a la exención contenida en el artículo 20.dos, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplicará el tipo de gravamen del 2 por ciento.

8. Tipo impositivo reducido y deducción para los documentos notariales que formalicen la adquisición de inmuebles que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de sociedades mercantiles de jóvenes empresarios:

a) Cuando el adquirente sea una sociedad mercantil participada en su integridad por jóvenes menores de 36 años en el momento de la adquisición, con domicilio fiscal en Cantabria, tributarán al tipo reducido del 0,1 por ciento siempre que el inmueble se destine a ser la sede de su domicilio fiscal o centro de trabajo durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición y que se mantenga durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad adquirente y su actividad económica.

Los socios en el momento de la adquisición deberán mantener también durante dicho periodo una participación mayoritaria en el capital de la sociedad y su domicilio fiscal en Cantabria.

b) La aplicación de este tipo reducido se encuentra condicionada a que se haga constar en el documento público en el que se formalice la compraventa la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la mercantil adquirente, así como la identidad de los socios de la sociedad y la edad y la participación de cada uno de ellos en el capital social. No se aplicará el tipo del 0,1 por ciento si no consta dicha declaración en el documento, ni tampoco cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión, salvo que las mismas se realicen dentro del plazo voluntario de presentación de la declaración del impuesto. No podrá aplicarse el tipo reducido sin el cumplimiento estricto de esta obligación formal en el momento preciso señalado en este apartado.

9. Los tipos reducidos establecidos en el presente artículo solo serán aplicables hasta 300.000 euros del valor de la vivienda. Para el tramo que exceda de dicho valor será de aplicación el tipo de gravamen general.

10. Tipo impositivo reducido para los documentos notariales que formalicen la adquisición o constitución de derechos reales sobre inmuebles destinados a usos productivos situados en polígonos industriales o parques empresariales desarrollados mediante actuaciones integradas o sistemáticas dentro de la Comunidad Autónoma de Cantabria que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de una empresa:

a) Los documentos notariales que formalicen la adquisición o constitución de derechos reales sobre inmuebles destinados a usos productivos situados en polígonos industriales o parques empresariales desarrollados mediante actuaciones integradas o sistemáticas dentro de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de una empresa, así como las declaraciones de obra nueva sobre dichos inmuebles, tributarán al tipo reducido del 0,5 por ciento siempre que el obligado tributario sea la empresa que se establezca en el polígono y experimente, durante el año de establecimiento, que ha de ser el inmediatamente siguiente a la adquisición del inmueble o el segundo como máximo si se constituyó un derecho real sobre el mismo, un incremento de empleo de, al menos un 10 por ciento de su plantilla media del año anterior. En el caso de ser una empresa de nueva creación bastará con que se produzca un aumento neto de empleo.

b) Si la empresa anterior genera más de 100 empleos directos durante los dos primeros años de desarrollo de su actividad el tipo de gravamen será del 0,1 por ciento. Para ello, la empresa podrá autoliquidarse al tipo reducido previa presentación de declaración jurada señalando que se va a cumplir tal requisito. En caso de incumplimiento, la Administración Tributaria, en el ejercicio de sus competencias, podrá girar nueva liquidación, con el tipo de gravamen correspondiente y con los recargos, intereses y, en su caso, sanciones, que procedan.

c) No será de aplicación el precitado tipo reducido en los casos establecidos en el apartado 7 de este artículo.

10. bis. Para que sean aplicables los anteriores tipos reducidos, deberá solicitarse expresamente en el documento notarial en que se formalice la transmisión, promesa u opción de compra, o bien en la rectificación o subsanación que se presente en un plazo máximo de tres meses desde que finaliza el plazo de autoliquidación del impuesto.

11. El tipo de gravamen aplicable a los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una sociedad de garantía recíproca o una entidad del sector público empresarial participada por la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria en un porcentaje de al menos el 95 por ciento, será del 0,3 por ciento.

12. El sujeto pasivo gravado por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados tendrá derecho deducirse la tasa por Valoración previa de inmuebles objeto de adquisición o transmisión en los casos en que adquiera, mediante actos o negocios jurídicos, “inter vivos” bienes valorados por el perito de la Administración.

Las condiciones para poder deducirse la tasa son las siguientes:

a) Que la tasa haya sido efectivamente ingresada y no proceda la devolución de ingreso indebido, de acuerdo con lo regulado en el artículo 12 de la Ley de Cantabria 9/1992, de 18 de diciembre.

b) Que coincida el sujeto pasivo de la tasa y del Impuesto objeto de declaración-liquidación.

c) Que, en relación con la tributación por el impuesto que proceda, el valor declarado respecto del bien o bienes objeto de valoración, sea igual o superior al atribuido por el perito de la Administración en la actuación sujeta a la tasa.

d) Que el Impuesto a que se sujete la operación realizada con el bien valorado sea gestionado por la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y le corresponda su rendimiento.

e) Que la operación sujeta al impuesto haya sido efectivamente objeto de declaración-liquidación e ingreso de la deuda correspondiente, dentro del periodo de vigencia de la valoración sujeta a la tasa.

f) Que la deuda de la operación sujeta al impuesto sea igual o superior a la tasa pagada.

Artículo 14. *Requisitos.*

1. Los adquirentes que soliciten la aplicación de los tipos reducidos deberán presentar certificación acreditativa de estar en la situación requerida por los mismos.

2. El incumplimiento de los requisitos determinará la obligación de regularizar la situación tributaria mediante la presentación de una declaración donde se exprese tal circunstancia, dentro del plazo de un mes desde que se produzca el hecho determinante del incumplimiento. A dicha declaración se acompañará el ingreso mediante autoliquidación complementaria de la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal, más los intereses de demora correspondientes.

3. La obligación de declarar se extenderá a cualquier beneficio fiscal cuya efectividad dependa de condiciones futuras.

Artículo 15. *Bonificación de la cuota en caso de arrendamientos destinados a vivienda.*

De acuerdo con lo previsto en el 49.1.c) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, y en orden a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 58 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se crea la siguiente bonificación autonómica de la cuota tributaria:

1. En los arrendamientos de viviendas que constituyan la vivienda habitual del arrendatario cuando este pertenezca a alguno de los colectivos a que se refieren los apartados 3 y 6 del artículo 9 de la presente norma legal y siempre que la renta anual satisfecha no sea superior a 8.000 euros, se aplicará una bonificación del 99 por 100 sobre la cuota tributaria obtenida aplicando la tarifa del impuesto.

2. De la misma bonificación se beneficiarán los arrendatarios que pertenezcan a los colectivos señalados en el apartado 3 del artículos 25 de la Ley de Cantabria 2/2014, de 26 de noviembre, de abastecimiento y saneamiento de aguas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

CAPÍTULO V

Juegos de suerte, envite o azar

[. . .]

CAPÍTULO VI

Tasas sobre Apuestas y Combinaciones Aleatorias

[. . .]

CAPÍTULO VII

Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte

[. . .]

TÍTULO II

Disposiciones comunes para la aplicación de los tributos cedidos

CAPÍTULO I

Normas de gestión

[. . .]

CAPÍTULO II

Tasación pericial contradictoria

[. . .]

Disposición adicional primera. *Conceptos generales y acreditación.*

Uno. Vivienda habitual. A los efectos previstos en este texto refundido, los conceptos de vivienda habitual, adquisición de vivienda habitual y reinversión en vivienda habitual serán los contemplados en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Se entenderá por vivienda la edificación destinada a la residencia de las personas físicas.

Dos. Unidad familiar. El concepto de unidad familiar será el contemplado en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tres. Consideración de persona con discapacidad y acreditación del grado. A los efectos de esta Ley, la consideración de persona con discapacidad es la fijada por la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Cuatro. Acreditación de la condición de familia numerosa. La condición de familia numerosa se acreditará mediante el título oficial en vigor establecido al efecto en el momento de la presentación de la declaración del impuesto, conforme a lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas o norma que la sustituya.

Disposición adicional segunda. *Equiparación fiscal y tributaria.*

Se asimilan a la condición de cónyuges los miembros de parejas de hecho cuya unión cumpla los requisitos establecidos en la Ley 1/2005, de 16 de mayo, de parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y se encuentren inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Cantabria o registros análogos establecidos por otras Administraciones Públicas del Estado Español, de países pertenecientes a la Unión Europea o el Espacio Económico Europeo, o de terceros países.

Disposición adicional tercera. *Bonificación en el Impuesto sobre el Patrimonio.*

La bonificación prevista en el artículo 4 bis no será de aplicación cuando el patrimonio neto del sujeto pasivo sea superior a 3.000.000 de euros una vez descontado el mínimo exento de 700.000 euros, mientras esté vigente el Impuesto Temporal de Solidaridad de Grandes Fortunas.

En su lugar, el contribuyente podrá aplicar una bonificación autonómica determinada por la diferencia, si la hubiere, entre la total cuota íntegra del propio impuesto, una vez aplicado el límite conjunto establecido en el artículo 31 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, y la total cuota íntegra correspondiente al Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas, una vez aplicado el límite conjunto establecido en el artículo 3. Doce de la Ley 38/2022, de 27 de diciembre.

[. . .]

Disposición final única.

Se faculta al Gobierno de Cantabria para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente Ley.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que las referencias contenidas en esta norma a los preceptos de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre. Ref. BOE-A-2001-24962., deben entenderse sustituidas por los equivalentes de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre. Ref. BOE-A-2009-20375., según establece el art. 13 de la Ley 10/2013, de 27 de diciembre. Ref. BOE-A-2014-510.

§ 17

Ley 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 8, de 11 de enero de 2019
«BOE» núm. 33, de 7 de febrero de 2019
Última modificación: 30 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2019-1630

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTONÓMA DE CANTABRIA

Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2.º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente Ley de Cantabria 9/2018, de 21 de diciembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad.

PREÁMBULO

I

Los derechos de las personas se basan en la dignidad humana y ésta es igual para todas ellas. Las desventajas que experimentan las personas con discapacidad surgen de la interacción entre sus características personales y el entorno en el que se mueven. Por tanto, serán las personas e instituciones responsables de los entornos las que tengan la obligación de hacerlos accesibles para que las personas con discapacidad puedan ejercitar sus derechos en igualdad de condiciones que el resto de ciudadanos y ciudadanas.

El modelo actual en la consideración de las personas con discapacidad que está tomando carta de naturaleza en el ordenamiento jurídico de los Estados y de las Organizaciones internacionales, es el que adopta la Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con discapacidad de la Organización de Naciones Unidas de 13 de diciembre de 2006 (en adelante CIDPD), primer instrumento internacional que aborda de forma específica y con carácter vinculante el objetivo de «promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad, y promover el respeto de su dignidad inherente».

La CIDPD considera la discapacidad como un concepto que evoluciona y que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias y las barreras debidas a la actitud y al entorno que evitan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás. Por tanto, el problema ya no se aborda exclusivamente desde la limitación que produce la deficiencia orgánica o funcional, sino en el obstáculo que la sociedad pone a la plena inclusión.

Sobre estas premisas, la CIDPD es expresión de un novedoso paradigma en la consideración de las personas con discapacidad y plantea el cambio de un modelo estrictamente médico y asistencial en la atención, a uno basado en el reconocimiento de los derechos humanos en el que las personas con discapacidad tengan la capacidad de lograr su pleno desarrollo, mediante el ejercicio de sus derechos sociales, culturales, civiles y políticos. De este modo, promueve la plena inclusión en los diferentes ámbitos de la sociedad, tales como la accesibilidad, la libertad de movimiento, la salud, la educación, el empleo, la habilitación y rehabilitación, la participación en la vida política, y la igualdad y la no discriminación.

España ratificó la Convención y su Protocolo Facultativo por Instrumento de ratificación de la Jefatura del Estado en 2007, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 21 de abril de 2008, entrando en vigor el 3 de mayo de ese mismo año, momento a partir del cual forma parte del ordenamiento jurídico.

II

En España, los distintos modelos de concepción de la discapacidad que se han apuntado han inspirado en mayor o menor medida las normas que se han ido sucediendo tras la aprobación de la Constitución, y que han ido evolucionando desde la concesión de prestaciones para suplir determinadas carencias hasta el verdadero reconocimiento de derechos que contienen los textos legales recientemente promulgados tanto en la esfera estatal como autonómica.

La Constitución española de 1978 contiene un mandato a los poderes públicos en el artículo 49: «Los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos». Se trata de un principio rector de la política social y económica, es decir dispone una serie de políticas asistenciales dirigidas a las personas con discapacidad adoptadas por los poderes públicos, pero que sin que esto constituya la configuración de un derecho subjetivo.

En todo caso, es importante subrayar como el propio precepto se refiere al resto de derechos reconocidos en la Constitución como propios de las personas con discapacidad. En definitiva, todo el Título Primero se dirige también a las personas con discapacidad, y singularmente el artículo 10.1, referido a la dignidad humana y el artículo 14, referido al derecho a la igualdad.

Por otro lado, establece el artículo 10.2 que «Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España». En este sentido, el artículo 49 debe ser interpretado tomando como referencia la CIDPD, con lo que es posible hacer una interpretación del precepto tomando como referencia el modelo social.

Por último, en lo que hace referencia al fundamento constitucional, el artículo 9.2, según el cual «Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social», es el principal anclaje y la base de la igualdad de oportunidades, y a su vez del marco para la defensa jurídica de los derechos de las personas con discapacidad.

La Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos (LISMI) es la primera ley general de ámbito estatal que desarrolla el artículo 49 de la Constitución. Esta Ley considera persona con discapacidad a «toda aquella persona cuyas posibilidades de integración educativa, laboral o social se encuentren reducidas como consecuencia de una deficiencia, previsiblemente permanente, de carácter congénito o no, en sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales». El contenido de la Ley abarcaba la concesión de una serie de prestaciones de sanidad, educación, prestaciones sociales, beneficios fiscales y disposiciones sobre movilidad y barreras arquitectónicas, pero sustancialmente de integración laboral.

Posteriormente, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, sobre igualdad de oportunidades y no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU), supuso un impulso a las políticas de equiparación de las personas con discapacidad, centrándose especialmente en dos estrategias de intervención: la lucha contra la discriminación y la accesibilidad universal, completándose este marco normativo por medio de la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Tras la publicación de la CIDPD, se aprobó la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que supuso un cambio significativo en la visión de la discapacidad, al superar definitivamente la perspectiva asistencial de las personas con discapacidad en pro de una concepción más adaptada a la realidad actual, basada en los derechos humanos.

La regulación fragmentada de la materia se superó mediante el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que llevó a cabo la refundición en un único texto legal que regulariza, aclara y armoniza la LISMI, la LIONDAU y la Ley 49/2007, de 26 de diciembre.

III

En la Comunidad Autónoma de Cantabria, el Estatuto de Autonomía contiene una disposición de garantía de derechos y de participación social sin individualizarla en las personas con discapacidad, que se manifiesta en el artículo 5.2: «Corresponde a las instituciones de la Comunidad Autónoma, en el ámbito de sus competencias, promover las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas, remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos y ciudadanas en la vida política, económica, cultural y social».

En Cantabria, hasta la fecha, no se ha formulado una disposición legal que reconozca de forma general derechos a las personas con discapacidad, pero sí que se hacen reconocimientos en diversas normas sectoriales, bien en las que se han promulgado en cumplimiento de competencias exclusivas, o por medio de desarrollo legislativo de normas aprobadas por el Estado con carácter básico. Así se hace en las principales disposiciones legales de orden social.

Tal es el caso del ámbito sanitario, en el que la Ley de Cantabria 7/2002, de 10 de diciembre, de Ordenación Sanitaria de Cantabria, dispone que «La asistencia sanitaria se prestará de forma integrada a través de programas orientados a la prevención de las enfermedades, su detección temprana y su curación, a la rehabilitación, a la educación sanitaria y a la promoción de estilos de vida saludables».

Más explícita es en la esfera educativa, la Ley 6/2008, de 26 de diciembre, de Educación de Cantabria, que contempla como línea prioritaria de actuación en su artículo 3, la atención a la diversidad del alumnado, potenciando una perspectiva intercultural en la educación y la atención y apoyo al alumnado con necesidad específica de apoyo educativo, así como el desarrollo de actuaciones relacionadas con la compensación de las desigualdades en educación.

En la esfera de los servicios sociales, el artículo 5 de la Ley de Cantabria 2/2007, de 27 de marzo, de Derechos y Servicios Sociales, establece el derecho al reconocimiento de la situación de discapacidad y a los derechos derivados de la misma, en los términos establecidos en la legislación vigente, así como el derecho a acceder al sistema de servicios sociales, sin discriminación por razón de edad, lugar de nacimiento, etnia, sexo, orientación sexual, estado civil, situación familiar, enfermedad, discapacidad física, intelectual o sensorial.

Sin embargo, tras la entrada en vigor de la Convención y del Texto Refundido de la Ley de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, se pone de manifiesto la conveniencia de promulgar una ley que, atendiendo a los principios de la Convención, y con uniformidad de criterios, formule en un texto único una regulación transversal que abarque las distintas áreas de las políticas públicas que inciden directamente

en la vida de las personas. Disponer de un texto único permitirá una regulación armonizada que se corresponde con la fórmula legislativa seguida en el ámbito estatal. Se pretende favorecer la intervención integral, posibilitando la coordinación de todas las actuaciones que desarrollen las administraciones y entidades vinculadas, en los diversos ámbitos sectoriales, bajo la inspiración de unos principios, criterios y objetivos comunes.

De esta forma se integrará más adecuadamente la regulación autonómica de los derechos de las personas con discapacidad con la regulación de la Convención y su enfoque de la cuestión de la discapacidad como una cuestión de garantía integral de los derechos fundamentales de las personas con discapacidad.

IV

En la elaboración del anteproyecto de esta ley se ha seguido un proceso colaborativo y participativo en el que, además de los órganos de la Administración autonómica con responsabilidad en áreas en que pueden verse afectadas las personas con discapacidad, ha resultado determinante la intervención de la delegación en Cantabria del Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad, CERMI Cantabria.

V

Respecto al contenido material, la ley contiene 73 artículos, organizados en un título preliminar y seis títulos.

El título preliminar contiene las disposiciones generales, que se refieren a la delimitación del marco normativo, definiendo el objeto, el ámbito y los principios. En el artículo 1 establece como primer objeto la promoción de la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad con relación al resto de ciudadanos y ciudadanas y la garantía de la efectividad de sus derechos y libertades fundamentales, así como los deberes de las personas con discapacidad, siendo también objeto de la ley la eliminación de cualquier forma de discriminación.

El título I trata de la garantía de los derechos, atribuyendo esta obligación de garantía a los poderes públicos. El derecho que figura en primer lugar es el derecho a la autonomía personal y a la vida independiente, y a recibir los apoyos necesarios para que esto sea viable. Este derecho se enfatiza en el artículo 7, que especifica el derecho de las personas con discapacidad a la toma de decisiones en los asuntos que les afecten, con la necesaria información y los apoyos oportunos.

En el título II se establecen las medidas de garantía de los derechos por áreas de actuación de la Administración. La sistemática que se sigue es común a todos los capítulos, consistente en reflejar la obligación genérica de establecer la protección de los derechos en el ámbito que se trate, y posteriormente determinar las concretas medidas de acción positiva de cada uno de los ámbitos de actuación, algunas de las cuales ya previstas en el ámbito regulador sectorial.

En el capítulo I se contienen las medidas en el ámbito de la salud, previéndose medidas para hacer efectivo el derecho a la igualdad de oportunidades, con referencia específica a las medidas que habrá de adoptar el Sistema Sanitario Público de Cantabria en lo referente a la prevención de la discapacidad, a la salud sexual y reproductiva, y a la prevención del maltrato. Se hace, asimismo, una especial referencia a la atención temprana, previéndose la coordinación de los sistemas de salud, de servicios sociales y de educación.

En el capítulo II se sistematizan las medidas en el ámbito educativo, entre las que cabe destacar la evaluación para determinar las necesidades de apoyos educativos, la promoción de la adaptación curricular y la flexibilización del tiempo de permanencia en las etapas educativas, así como la promoción de la formación del profesorado en materia de discapacidad. Se incluyen también medidas de adaptación y formación en discapacidad en el ámbito universitario.

En el capítulo III, de medidas en el ámbito del empleo, merece destacarse la mención a las adaptaciones y apoyo en los procesos selectivos y las reservas de empleo, estableciendo convocatorias y pruebas específicas para personas con discapacidad. En este capítulo se hacen sendas referencias a la inclusión de cláusulas sociales en la contratación pública, que obedece a las directrices en materia de contratación efectuadas por la Directiva Europea

sobre contratación Pública 2014/24/UE, y a los contratos reservados a favor de centros especiales de empleo o de empresa de inserción, incorporando la obligación contenida en la disposición adicional cuarta de la Ley 9/2017, 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El capítulo IV establece las medidas en al ámbito de la protección social, incluyendo en la finalidad de los servicios sociales destinados a las personas con discapacidad, la referencia a la promoción de su autonomía personal y su inclusión en la comunidad, así como a su bienestar y calidad de vida, y además el reconocimiento del derecho a que los servicios y prestaciones sociales respondan a sus necesidades de apoyo singularizadas para poder desarrollar sus proyectos de vida.

El capítulo V contiene las medidas que afectan al acceso a la cultura, el turismo, el ocio y el deporte, centrándose en aspectos de participación de las personas con discapacidad para cuyo objeto habrán de promoverse espacios y servicios accesibles.

En el capítulo VI, entre las medidas de acceso a la Justicia, se resalta el objetivo de comunicación de los actos judiciales de forma comprensible, previendo diversos mecanismos para ello, y la promoción de un turno de oficio especializado para personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental.

Para finalizar este título, el capítulo VII incluye las medidas en el ámbito de la fiscalidad, conteniendo un mandato de considerar a las personas con discapacidad y a sus ascendientes y descendientes en disposiciones que contengan bonificaciones fiscales.

El título III contiene la regulación de accesibilidad universal y vida independiente. En este título se establecen una serie de disposiciones que sustituyen a la regulación que se contenía en la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, cuyas disposiciones han quedado desfasadas tras la aprobación de la normativa básica contenida en el Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y su normativa de desarrollo, que asimismo está siendo regulada con carácter básico.

El contenido de esta ley en materia de accesibilidad, al contrario que sucedía con la anterior de 1996, que se limitaba a la eliminación de barreras de tipo físico, se atiene a los criterios de accesibilidad universal y de diseño para todas las personas.

El título IV trata de la lengua de signos española y el apoyo a la comunicación oral y contiene una serie de disposiciones que posibilitan que las personas accedan a la formación en lengua de signos y a su utilización en diversos ámbitos. Cabe hacer especial mención a las disposiciones en el ámbito educativo, relativas al aprendizaje de la lengua de signos, y a la oferta de modelos educativos bilingües, o bien a las que establecen medidas para la utilización de la lengua de signos en servicios a disposición del público o en las relaciones con las administraciones públicas. En los mismos términos y ámbitos se prevé la promoción de los medios de apoyo a la comunicación oral, en tanto que la persona tiene la libertad de elección del medio de comunicación con el resto de la comunidad.

El título V incluye medidas en materia de planificación, formación, investigación y participación, de forma que las necesidades de las personas con discapacidad se tengan en cuenta en la formulación de políticas públicas, y que alcancen la difusión necesaria a través de medidas de información y de formación para que los poderes públicos y la sociedad civil tomen conciencia y se impliquen en la consecución de la igualdad de oportunidades para todas las personas.

Por último, el título VI contiene el régimen sancionador, que hace una remisión al régimen establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, habida cuenta del carácter básico de esta disposición. Asimismo, se establecen las competencias para la resolución de los procedimientos sancionadores.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Esta Ley tiene por objeto:

a) Garantizar la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad con respecto al resto de ciudadanos y ciudadanas y la efectividad de sus derechos y libertades fundamentales, orientando la actuación de los poderes públicos de Cantabria a la atención y promoción de su bienestar, calidad de vida, autonomía personal y pleno desarrollo personal y social.

b) Eliminar, corregir y, en su caso, sancionar toda forma de discriminación de las personas por razón de su discapacidad en los sectores público y privado, e impulsar medidas de acción positiva para garantizar la inclusión social.

c) Asegurar el carácter transversal, participativo e intersectorial de las actuaciones públicas de atención a las personas con discapacidad.

d) Establecer, en el marco de la normativa básica estatal, medidas de accesibilidad y diseño para todas las personas, así como de garantía del uso de la lengua de signos española y de la lengua oral a través del uso de los medios de apoyo a la comunicación oral para las personas con dificultades auditivas.

e) Establecer, en el marco de la normativa básica estatal, el régimen de infracciones y sanciones que garantizan las condiciones básicas en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Esta ley será de aplicación, en el marco de la normativa básica estatal, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, a todas las personas y entidades, y en especial a las siguientes:

a) A las personas con discapacidad, a sus familias, sus tutores y a sus representantes legales, así como a las personas con riesgo de adquirir una discapacidad, en aplicación de las acciones de prevención previstas en esta ley y en su normativa de desarrollo.

b) A todas las actuaciones que desarrollen las administraciones y entidades públicas de Cantabria en los distintos ámbitos de la acción pública incluidos en esta ley.

c) A las entidades privadas, con especial mención a los medios de comunicación, en el marco de sus relaciones con las personas con discapacidad.

Artículo 3. *Principios.*

Sin perjuicio de los principios que se contemplan con carácter específico a lo largo de esta ley, las políticas públicas se basan en los siguientes principios generales, formulados por la Convención sobre los Derechos de las personas con discapacidad de la Organización de Naciones Unidas de 13 de diciembre de 2006:

a) El respeto de la dignidad inherente, la autonomía individual, incluida la libertad de tomar las propias decisiones, y la independencia de las personas;

b) La vida independiente.

c) La no discriminación.

d) El respeto por la diferencia y la aceptación de las personas con discapacidad como parte de la diversidad y la condición humanas;

e) La igualdad de oportunidades.

f) La igualdad entre mujeres y hombres.

g) (Sin contenido.)

h) La accesibilidad universal.

i) Diseño universal o diseño para todas las personas.

j) La participación e inclusión plenas y efectivas en la sociedad.

k) El diálogo civil.

l) El respeto al desarrollo de la personalidad de las personas con discapacidad, y, en especial, de las niñas y los niños con discapacidad y de su derecho a preservar su identidad.

m) La transversalidad de las políticas en materia de discapacidad.

Artículo 4. *Definiciones.*

A efectos de esta ley, los términos que en la misma se utilizan se entenderán empleados en el sentido siguiente:

a) Personas con discapacidad: Todas aquellas que tengan diversidades físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad en igualdad de condiciones con las demás personas. Además, y a todos los efectos, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, en los términos que establece la normativa estatal sobre derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

b) Calidad de vida: bienestar físico, material y emocional, así como satisfacción de la persona con discapacidad, de acuerdo con su sistema de valores y en relación con sus expectativas, objetivos y preferencias personales.

c) Atención integral: los procesos o cualquier otra medida de intervención dirigidos a que las personas con discapacidad adquieran su máximo nivel de desarrollo y autonomía personal, y a lograr y mantener su máxima independencia, capacidad física, mental y social, y su inclusión y participación plena en la comunidad en todos los ámbitos de la vida.

d) Medidas de acción positiva: Son aquellas de carácter específico consistentes en evitar o compensar las desventajas derivadas de la discapacidad, y destinadas a acelerar o lograr la igualdad de hecho de las personas con discapacidad y su participación plena en todos los ámbitos de la vida, y en especial, en la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, atendiendo a los diferentes tipos y grados de discapacidad.

e) Discriminación directa: es la situación en que se encuentra una persona con discapacidad cuando es tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por motivo de o por razón de su discapacidad.

f) Discriminación indirecta: Existe cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral o un criterio o práctica, o bien un entorno, producto o servicio, aparentemente neutros, puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto de otras por motivo de o por razón de discapacidad, siempre que objetivamente no respondan a una finalidad legítima y que los medios para la consecución de esta finalidad no sean adecuados y necesarios.

g) Discriminación por asociación: existe cuando una persona o grupo en que se integra es objeto de un trato discriminatorio debido a su relación con otra por motivo o por razón de discapacidad.

h) Sostenibilidad financiera: La capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros, dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial.

i) Transversalidad de las políticas en materia de discapacidad: es el principio en virtud del cual las actuaciones que desarrollan las Administraciones públicas no se limitan únicamente a planes, programas y acciones específicos, pensados exclusivamente para las personas con discapacidad, sino que comprenden las políticas y líneas de acción de carácter general en cualquiera de los ámbitos de actuación pública, en donde se tendrán en cuenta sus necesidades y demandas.

j) Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la manera más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas», y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

k) Diseño universal o diseño para todas las personas: es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas,

de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El «diseño universal o diseño para todas las personas» no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

l) Cadena de accesibilidad: conjunto de elementos y acciones intervinientes en el acceso y disfrute de un bien o servicio que permiten que la interacción de la persona con el entorno, se desarrolle de forma continuada y sin rupturas en todos sus niveles, físico, informativo, comunicativo y cognitivo a lo largo de todo el proceso.

m) Ajustes razonables: son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.

n) Lengua de signos española: lengua de carácter visual, espacial, gestual y manual en cuya conformación intervienen factores históricos, culturales, lingüísticos y sociales, utilizada tradicionalmente como lengua por las personas sordas, con discapacidad auditiva y con sordoceguera signantes.

ñ) Lengua oral: lengua de modalidad oral-auditiva.

o) Medios de apoyo a la comunicación oral: son aquellos códigos y medios de comunicación, así como los recursos tecnológicos y ayudas técnicas usadas por las personas sordas, con discapacidad auditiva y con sordoceguera, o con cualquier otra discapacidad que requiera de tales apoyos, que facilitan el acceso a la expresión verbal y escrita de la lengua oral, favoreciendo una comunicación con el entorno más plena.

p) Educación bilingüe: proyecto educativo en el que el proceso de enseñanza-aprendizaje se lleva a cabo en un entorno en el que coexisten dos o más lenguas que se utilizan como lenguas vehiculares. En el caso de las personas sordas, con discapacidad auditiva y con sordoceguera, en Cantabria, se referirá a la lengua castellana y a la lengua de signos española.

Artículo 5. *Corresponsabilidad de las Administraciones públicas y colaboración con la iniciativa social.*

1. La Administración Autonómica y, en su caso, las entidades que integran su sector público, con la participación y colaboración del resto de poderes públicos competentes en el ámbito de la atención a las personas con discapacidad, realizarán las actuaciones precisas para la prevención de la discapacidad y para garantizar, en los términos establecidos en esta ley, a las personas con discapacidad y a sus familias una respuesta adecuada a sus necesidades, a lo largo de su vida, de modo coherente y complementario entre todos los servicios o prestaciones que reciban.

2. Las Administraciones públicas colaborarán con las entidades privadas de iniciativa social del ámbito de la discapacidad y, en su caso, con aquellas entidades que desempeñen funciones de carácter tutelar, al objeto de adoptar las medidas necesarias que posibiliten el pleno desarrollo, inclusión, participación y toma de decisiones en todos los ámbitos de la vida de las personas con discapacidad.

3. La responsabilidad y la financiación de las actuaciones encaminadas a la garantía de los derechos de las personas con discapacidad corresponderán a cada Administración pública en función de sus competencias.

Artículo 6. *Informe de Impacto de Discapacidad.*

(Suprimido)

TÍTULO I

Garantía de derechos

Artículo 7. *Garantía de los derechos de las personas con discapacidad.*

1. Los poderes públicos garantizarán el pleno ejercicio en igualdad de condiciones de todos los derechos y libertades de las personas con discapacidad, en especial los siguientes:

a) Derecho a la autonomía personal y a recibir los apoyos necesarios para tener una vida independiente.
b) Derecho a la igualdad de oportunidades respecto al resto de la ciudadanía en todos los ámbitos.
c) Derecho de acceso a la salud, educación, servicios sociales y en general a todos los servicios públicos, en condiciones de igualdad con el resto de la ciudadanía.
d) Derecho a acceder a los equipamientos, asistencia y servicios de soporte necesarios, basados en la promoción y desarrollo de capacidades.
e) Derecho a una evaluación clínica precisa y precoz, así como a una atención especializada desde el diagnóstico.
f) Derecho a los servicios de habilitación y rehabilitación para alcanzar la inclusión y la participación plena en todos los aspectos de la vida, a la edad más temprana posible y conforme a una evaluación interdisciplinar de sus necesidades y capacidades.
g) Derecho a que las intervenciones terapéuticas y la atención en los ámbitos sanitario, educativo y social, se desarrollen garantizando el derecho de igualdad de todas las personas, salvaguardando su dignidad inherente, y la plena inclusión.
h) Derecho a participar en la gestión de los servicios existentes destinados a su bienestar.
i) Derecho de participación y a la inclusión plena y efectiva en la sociedad y en la vida política y pública en igualdad de condiciones.
j) Derecho a que las organizaciones de personas con discapacidad y de sus familias sean consultadas sobre los asuntos que afecten a las personas con discapacidad.

2. En la garantía de estos derechos se prestará especial atención a las personas con discapacidad que presenten mayores necesidades de apoyo por la gravedad de su discapacidad, por constituir un grupo con mayor riesgo de exclusión.
3. Los poderes públicos garantizarán una atención personalizada a las personas con discapacidad atendiendo a las circunstancias específicas de la discapacidad que presenten.

Artículo 8. *Autonomía de las personas con discapacidad.*

1. Las medidas de garantía de los derechos habrán de respetar que las personas con discapacidad tomen las decisiones que afecten a su vida con libertad y autonomía.
2. Para la toma de decisiones con autonomía, la información que se proporcione a las personas con discapacidad habrá de facilitarse de forma comprensible, acorde a sus circunstancias, y en un formato accesible.
3. En todo caso, se deberán tener en cuenta las circunstancias personales y la capacidad para tomar decisiones de las personas con discapacidad y se asegurará la prestación de apoyo para la toma de decisiones.

Artículo 9. *Corresponsabilidad de las personas con discapacidad y de sus familias.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica aplicable, las personas con discapacidad, y en su caso, sus familiares o quienes les representen, tendrán los siguientes deberes:

a) Participar activamente en la consecución de los objetivos de mejora de calidad de vida que se determinen en los servicios o prestaciones que las administraciones pongan a su disposición.
b) Destinar íntegramente a la satisfacción de sus necesidades de atención y apoyo especializado e inclusión social, todas las prestaciones de protección social percibidas.

2. Las personas representantes legales de las personas con discapacidad que tienen su capacidad de obrar modificada judicialmente y que estuviesen recibiendo apoyo especializado a través de cualquier servicio o prestación, tienen la obligación de colaborar con la entidad prestadora del servicio para garantizar la consecución del objetivo de mejora de su calidad de vida.

Artículo 10. *Promoción del derecho a la igualdad de oportunidades y no discriminación.*

1. La Administración Autonómica, en el ámbito de sus competencias, con el objeto de garantizar la igualdad de oportunidades y la no discriminación de las personas con discapacidad, adoptará en los ámbitos a que se refiere esta ley, medidas contra la discriminación directa, indirecta y por asociación, medidas de acción positiva, de fomento y de defensa de las personas con discapacidad, en los términos previstos en el Título II del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

2. Podrán adoptarse medidas de acción positiva adicionales en los ámbitos en los que se evidencie un mayor grado de discriminación o una situación de mayor desigualdad o de mayores necesidades de apoyo para el ejercicio de la autonomía para la toma de decisiones, especialmente en zonas rurales.

3. En las medidas que se adopten se tendrá especial consideración a la situación de mayor vulnerabilidad de las mujeres y niñas con discapacidad que puedan encontrarse en situaciones de mayor discriminación o violencia.

Artículo 11. *Informe sobre impacto por razón de discapacidad.*

Todos los anteproyectos de ley, disposiciones de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Cantabria y afecten a las personas con discapacidad, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de discapacidad que analice los posibles efectos negativos y positivos sobre las personas con discapacidad, y establezca medidas que desarrollen el derecho de igualdad de trato.

TÍTULO II

Medidas de garantía de los derechos de las personas con discapacidad

[. . .]

CAPÍTULO VII

Medidas fiscales

Artículo 42. *La protección fiscal.*

Los poderes públicos, en el ámbito de sus competencias en materia tributaria, adoptarán políticas de apoyo dirigidas a las personas con discapacidad y sus familias que contribuyan a paliar los sobrecostes ocasionados por su discapacidad en los términos que establezca la legislación específica.

Artículo 43. *Medidas en materia de protección fiscal.*

Las normas reguladoras de la imposición fiscal de la Comunidad Autónoma de Cantabria que contengan bonificaciones fiscales en favor de colectivos de personas físicas deberán tener en cuenta en todo caso a las siguientes personas:

a) Las personas con discapacidad

b) Las personas ascendientes, descendientes, cónyuge, y hermanos y hermana a cargo con discapacidad.

c) Las personas que realicen donaciones a entidades sin ánimo de lucro cuyo objetivo específico sea la atención directa a las personas con discapacidad de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

TÍTULO III

Accesibilidad universal y vida independiente

CAPÍTULO I

Accesibilidad universal

Artículo 44. *La protección del derecho a la vida independiente, la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas.*

1. Las Administraciones públicas de Cantabria promoverán las medidas de accesibilidad universal y de diseño para todas las personas con el fin de garantizar el derecho de las personas con discapacidad a vivir de forma independiente y participar plenamente en todos los ámbitos sociales.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior, se llevará a cabo de acuerdo con el marco de actuación previsto en este Título, y en el Capítulo V, del Título I, del Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, así como de la normativa reguladora de las condiciones básicas de accesibilidad, y demás normativa de desarrollo aplicable.

3. En la configuración de la accesibilidad de bienes, servicios, espacios y equipamientos, se respetará la continuidad de la cadena de accesibilidad, de forma que la progresión entre las secuencias del proceso de utilización del bien o servicio se realice en la forma descrita en el artículo 4, letra l).

4. Para la planificación, elaboración, y puesta en marcha de planes de accesibilidad de la Comunidad Autónoma de Cantabria y de los Ayuntamientos, se contará con la participación de las organizaciones representativas de las personas con discapacidad y de sus familias.

CAPÍTULO II

Condiciones de accesibilidad

Artículo 45. *Condiciones de accesibilidad.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria promoverá la accesibilidad universal, estableciendo las condiciones de accesibilidad y no discriminación que deben cumplir los diferentes entornos, la información y comunicación y los bienes y servicios para que permitan su uso por el mayor número de personas con independencia de cuales sean sus capacidades funcionales y garanticen la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad.

2. Lo expuesto en el apartado anterior se llevará a cabo sin perjuicio de los aspectos en relación a la accesibilidad contemplada en otros ámbitos de atención recogidos en diferentes capítulos de esta norma.

Artículo 46. *Accesibilidad en el entorno y utilización de espacios públicos.*

1. De conformidad con lo que establezca la normativa básica estatal, las vías públicas y demás espacios de uso común del entorno urbano, así como sus respectivos equipamientos comunitarios, instalaciones de servicios públicos y mobiliario urbano, cumplirán las condiciones necesarias para facilitar el acceso y utilización por todas las personas, con independencia de sus capacidades y limitaciones en su movilidad, en su percepción y comprensión de entorno.

2. Los elementos de urbanización y de mobiliario urbano no podrán originar obstáculos que impidan la libertad de movimientos de las personas.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, en particular los estudios de detalle y los proyectos de urbanización y de ejecución de obras, garantizarán debidamente la accesibilidad de los elementos de urbanización y de mobiliario urbano incluidos en su ámbito, y no serán aprobados ni otorgadas las correspondientes licencias si no se cumplen las condiciones requeridas de accesibilidad universal.

Artículo 47. *Aparcamientos reservados.*

1. Los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Cantabria deberán garantizar la reserva de plazas de aparcamiento para las personas con discapacidad que tengan reconocida movilidad reducida, conforme a la normativa aplicable, por cuyo cumplimiento velará la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Los Ayuntamientos deberán regular las condiciones y el procedimiento para hacer efectivo el derecho a la reserva de plaza de aparcamiento en lugar próximo al domicilio o puesto de trabajo de las personas con movilidad reducida siempre y cuando se justifique la necesidad de dicha plaza.

3. Las Administraciones públicas impulsarán medidas coordinadas de control que faciliten el uso adecuado de estas plazas de aparcamiento.

4. Las Administraciones públicas garantizarán la reserva de plazas de aparcamiento para las personas con discapacidad junto a los organismos públicos.

5. Las Administraciones públicas velarán por la correcta utilización de las plazas reservadas tanto en el ámbito público como en el privado.

6. Se proveerán plazas reservadas para personas con discapacidad en todos aquellos espacios que puedan tener gran afluencia de público: espectáculos, eventos deportivos, playas accesibles o similares.

Artículo 48. *Tarjeta de estacionamiento.*

1. De conformidad con la normativa básica estatal, las personas con discapacidad y movilidad reducida tendrán derecho a la tarjeta de estacionamiento para hacer uso del derecho a estacionar el vehículo en que se desplacen en las plazas reservadas determinadas en el artículo 47.

2. La Comunidad Autónoma de Cantabria determinará reglamentariamente, de conformidad con la normativa básica estatal, los titulares del derecho, el ámbito de aplicación, las condiciones de uso, los derechos de los titulares y las limitaciones de uso, así como el procedimiento para la obtención de la tarjeta de estacionamiento.

Artículo 49. *Accesibilidad en la edificación.*

1. El Gobierno de Cantabria adoptará las medidas necesarias para que en todos los edificios de titularidad pública y privada que presten servicios a la ciudadanía se garantice a todas las personas la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios, de acuerdo a la normativa existente.

2. Los proyectos de edificación y ejecución de las obras de nueva planta garantizarán debidamente la accesibilidad de los elementos de edificación incluidos en su ámbito, y no serán aprobadas las correspondientes licencias si no se cumplen las condiciones requeridas de accesibilidad universal.

3. Las edificaciones ya existentes podrán adaptarse mediante ajustes razonables para facilitar la accesibilidad de los elementos de edificación incluidos en su ámbito.

4. Se promoverá la incorporación en los planes de prevención y evacuación de centros o establecimientos donde sea habitual la concentración de personas, de protocolos específicos de actuación en relación a los distintos tipos y grados de capacidad funcional de las personas.

[. . .]

Artículo 56. *Relaciones con las Administraciones públicas.*

1. Las Administraciones públicas de Cantabria dispondrán las medidas oportunas para asegurar la accesibilidad universal y la no discriminación de las personas con discapacidad en sus relaciones con la Administración.

2. Las oficinas de atención a la ciudadanía observarán las exigencias de accesibilidad universal que permitan a las personas con discapacidad acceder a sus servicios en igualdad de condiciones que el resto de la población, para lo cual las exigencias técnicas de accesibilidad y la prestación de servicios de información y comunicación se ajustarán al

menos a los niveles de accesibilidad establecidos reglamentariamente para la Administración General del Estado.

3. Se incorporarán en la formación del personal encargado de los servicios de atención directa a la ciudadanía, cursos periódicos y específicos sobre la atención a personas con distintos grados de discapacidad.

4. Se impulsará la información y la atención de las Administraciones públicas a través de medios electrónicos accesibles, para dar una información y gestión que no exija desplazamientos y que los medios que se utilicen estén al alcance de la ciudadanía.

5. Se velará por el cumplimiento de los niveles de accesibilidad exigidos a las páginas web de las Administraciones públicas en la normativa estatal sobre las condiciones básicas para el acceso de las personas con discapacidad a las tecnologías, productos y servicios relacionados con la sociedad de la información y medios de comunicación social.

6. Se fomentará el empleo adecuado y actualizado de la terminología en materia de discapacidad utilizada en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad en las actuaciones y documentos que elaboren las administraciones públicas.

[. . .]

TÍTULO V

Planificación, formación, investigación y participación

Artículo 65. *Planificación de políticas públicas.*

1. En los planes de la Comunidad Autónoma, tanto estratégicos como operativos que diseñe la Administración autonómica de Cantabria para la formulación de sus políticas públicas en cualquier ámbito de competencia, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas con discapacidad en su diversidad, incluyéndose disposiciones encaminadas a fomentar la accesibilidad universal y asegurar la igualdad de oportunidades y la no discriminación.

2. En la elaboración de los planes que afecten a las personas con discapacidad, se contará con la participación de las entidades representativas de éstas, de los agentes económicos y sociales y demás instituciones con implicación en la promoción y atención de las personas con discapacidad y sus familias.

3. Las consejerías del Gobierno de Cantabria fomentarán la elaboración y puesta en marcha de guías de buenas prácticas en materia de atención a las personas con discapacidad y a sus familias en sus respectivos ámbitos competenciales.

Artículo 66. *Información sobre discapacidad.*

1. La Administración Autonómica de Cantabria recopilará y ordenará la información existente en materia de discapacidad en todas sus bases de datos y le dará el tratamiento estadístico adecuado que haga posible su utilización para formular y aplicar políticas públicas en materia de discapacidad.

2. Se fomentará la inclusión de indicadores relativos al colectivo de personas con discapacidad desagregados por tipo y grado de discapacidad en los diferentes estudios y estadísticas que elabora periódicamente el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. Se habilitará un espacio dentro del Portal de Transparencia del Gobierno de Cantabria en el que se publicará de manera regular toda la información relativa a la discapacidad en Cantabria en todos los ámbitos que se recogen en la presente ley.

Artículo 67. *Evaluación de las políticas públicas de atención a las personas con discapacidad.*

1. Las políticas públicas desarrolladas por la Administración autonómica para la atención de las personas con discapacidad en Cantabria se evaluarán de acuerdo con indicadores de calidad de vida de estas personas.

2. Cada consejería de la Administración autonómica responsable del desarrollo de medidas de apoyo a las personas con discapacidad en los diferentes ámbitos deberán desarrollar procedimientos de seguimiento y evaluación de sus objetivos con la finalidad de mejorar la calidad de vida de las mismas.

3. Los sistemas de gestión y calidad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria incluirán indicadores que permitan evaluar el nivel de accesibilidad universal de los servicios públicos.

Artículo 68. *Formación en discapacidad.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria desarrollará acciones de formación relacionadas con la discapacidad, dirigidas al personal de la Administración autonómica para la realización de un apoyo cualificado a las personas con discapacidad y sus familias.

Artículo 69. *Fomento de la investigación.*

1. Las Administraciones y entidades públicas de Cantabria fomentarán la innovación e investigación aplicada al desarrollo de entornos, productos, servicios y prestaciones que garanticen los principios de inclusión, accesibilidad universal, diseño para todas las personas y vida independiente en favor de las personas con discapacidad.

2. Se establecerán medidas encaminadas a fomentar la investigación e innovación en prevención de las situaciones de discapacidad y mejora de la calidad de vida de las personas con discapacidad.

Artículo 70. *Participación de la iniciativa social.*

1. Las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria garantizarán la participación de las personas con discapacidad y sus familias en la planificación, ejecución, seguimiento y evaluación de todas las políticas que les afecten, a través de las entidades y asociaciones que les representen.

2. Las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma de Cantabria promoverán el desarrollo y participación del movimiento asociativo de las personas con discapacidad y sus familias facilitando los recursos necesarios para ello.

3. Las organizaciones y asociaciones en que se integren las personas con discapacidad y sus familias serán consultadas en la toma de decisiones en los asuntos que específicamente les afecten.

Artículo 71. *Órganos de participación institucional. El Consejo Autonómico de las Personas con Discapacidad.*

1. Se crea el Consejo Autonómico de las Personas con Discapacidad como órgano colegiado con funciones consultivas para la participación de las personas con discapacidad, el seguimiento y la promoción de la aplicación de la normativa sobre los derechos de las personas con discapacidad en Cantabria.

2. El Consejo Autonómico de las Personas con Discapacidad se adscribirá a la consejería competente en materia de política social. Reglamentariamente se establecerán los órganos o entidades que formarán parte del mismo además de las entidades representativas de las personas con discapacidad y sus familias, que sean de ámbito autonómico y estén declaradas de utilidad pública.

TÍTULO VI

Del régimen sancionador

Artículo 72. *Disposiciones generales.*

El régimen sancionador aplicable en el ámbito de esta ley será el establecido en los Capítulos I y II del Título III del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el

que se aprueba el Texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y en este título.

Artículo 73. *Infracciones y sanciones.*

Las infracciones previstas en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, serán sancionadas de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2.ª del Título III de la citada norma.

Artículo 74. *Procedimiento.*

1. El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en titulo IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.
2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses desde el acuerdo de iniciación hasta la notificación expresa de la resolución.
3. En cualquier momento del procedimiento sancionador cuando los órganos competentes estimen que los hechos también pudieran ser constitutivos de ilícito penal, se pondrá e conocimiento del Ministerio fiscal, acordándose la suspensión del procedimiento por el órgano competente para su iniciación hasta que recaiga resolución judicial.
4. También procederá la suspensión del procedimiento hasta que recaiga resolución judicial cuando se tenga conocimiento de que se está desarrollando un proceso penal y se considere que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento.

Artículo 75. *Órganos competentes.*

1. A los efectos de esta ley, la competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, cuando las conductas infractoras se produzcan dentro de su ámbito territorial y no se proyecten en un ámbito territorial superior al de la Comunidad Autónoma.
2. El órgano competente para iniciar el procedimiento será la persona titular de la consejería en cuyo ámbito competencial se cometa la infracción.
3. Será órgano competente para imponer las sanciones previstas en este Título:

a) El titular de la consejería en cuyo ámbito competencial se cometa la infracción, cuando se trate de sanciones por la comisión de infracciones leves o graves.
b) El Gobierno cuando se trate de sanciones por la comisión de infracciones muy graves.
c) En el supuesto de acumulación de infracciones leves y/o graves con muy graves en un mismo procedimiento, será competente para la imposición de todas las sanciones el Gobierno.

Artículo 76. *Recaudación e informe de sanciones.*

1. La recaudación realizada a través de las sanciones impuestas según lo recogido en este Título, será destinado en su integridad a aplicar las medidas incluidas en esta Ley.
2. Con carácter bianual el Gobierno de Cantabria remitirá al Parlamento de Cantabria un informe sobre las infracciones y sanciones impuestas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

[. . .]

Disposición adicional tercera. *Sistema arbitral.*

1. La puesta en funcionamiento del sistema arbitral previsto en el artículo 41 se producirá una vez implantado aquel a nivel estatal.
2. En el plazo de un año desde dicha implantación, el Gobierno de Cantabria, previa audiencia de los sectores interesados y las organizaciones más representativas de las personas con discapacidad y sus familias, establecerá mediante Decreto este sistema arbitral.

[. . .]

Disposición adicional quinta. *Leyes de Presupuestos.*

El Gobierno de Cantabria consignará en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para 2019 y en los ejercicios sucesivos, las partidas necesarias para garantizar el íntegro cumplimiento de la presente ley.

[. . .]

Disposición derogatoria única.

Se deroga la Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas y de la comunicación, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.

[. . .]

Disposición final cuarta. *Habilitación al Gobierno de Cantabria.*

Se faculta al Gobierno de Cantabria para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo de esta ley.

[. . .]

§ 18

Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 221, de 18 de noviembre de 2013
«BOE» núm. 284, de 27 de noviembre de 2013
Última modificación: 4 de abril de 2025
Referencia: BOE-A-2013-12424

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Conózcase que el Parlamento de Cantabria ha aprobado y yo, en nombre de Su Majestad el Rey, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.2.º del Estatuto de Autonomía para Cantabria, promulgo la siguiente Ley 6/2013, de 6 de noviembre, de Cooperativas de Cantabria.

LEY DE COOPERATIVAS DE CANTABRIA

PREÁMBULO

La Constitución Española de 1978 proclama el principio de libertad de empresa en su artículo 38, el cual, dentro de su faceta de libertad de acceso al mercado, garantiza la libertad de estructura empresarial, como determina la propia norma constitucional. Según esta norma: «los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. También establecerán los medios que faciliten el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción» (art. 129.2).

En paralelo, el Estatuto de Autonomía para Cantabria señala que la Comunidad Autónoma de Cantabria tiene competencia exclusiva en materia de «Cooperativas y entidades asimilables, […] respetando la legislación mercantil» (art. 24.26), lo que supone una habilitación específica para legislar, dando así cumplimiento al mandato constitucional de fomento antes comentado. Esto significa regular un sector importante de la realidad económica que, a medida que incrementa su peso en el mercado cántabro, reclama una cobertura normativa capaz de contemplar su creciente tipología y su continua necesidad de adaptación al contexto empresarial de la región, pues sólo de esta forma se convertirá en una alternativa válida a las demás formas sociales de ejercicio de la empresa.

Con carácter general, la contribución de las sociedades cooperativas ha sido puesta de manifiesto en España, reconociendo el papel que el sector cooperativo desempeña en el desarrollo territorial, no sólo por el aspecto empresarial de estas organizaciones, sino por su contribución a una mejor integración y cohesión social.

Las sociedades cooperativas suscitan cada vez más interés, principalmente por la singularidad de los principios que las gobiernan, a saber: la libertad de participar en los

procesos productivos, la igualdad en la capacidad de fijar los objetivos generales y la justicia en la distribución de la riqueza generada.

En la actualidad, superados los prejuicios y las resistencias de aquellos que defendían un concepto de empresa anclado en una visión narcisista donde la única meta era la maximización del lucro, la economía social empieza a tener un reconocimiento expreso por parte de las instituciones públicas. Tanto es así que el objetivo básico de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social, es configurar un marco jurídico que suponga el reconocimiento y mejor visibilidad de la economía social. Las entidades de la economía social y, en particular, las sociedades cooperativas introducen un conjunto de principios que permiten plasmar una realidad diferenciada, tales como la primacía de la persona y del objeto social sobre el capital, la adhesión voluntaria y abierta, el control democrático por sus integrantes, conjunción de los intereses de las personas usuarias y del interés general, defensa y aplicación de los principios de solidaridad y responsabilidad, autonomía de gestión e independencia respecto de los poderes públicos y el destino de los excedentes a la consecución de objetivos a favor del desarrollo sostenible, del interés de los servicios a sus integrantes y del interés social.

Las sociedades cooperativas gozan del reconocimiento de las instituciones de la Unión Europea, de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Todas ellas destacan expresamente la contribución de las sociedades cooperativas a la economía mediante la creación de empleo, la movilización de recursos, la generación de inversiones y la promoción de la participación de la población en los procesos de desarrollo.

La Alianza Cooperativa Internacional, primera organización no gubernamental a la que Naciones Unidas otorgó estatuto consultivo, define los principios que determinan los valores cooperativos a los que deben ajustarse las cooperativas en su estructura y funcionamiento. Estos principios, que inspiran la presente Ley, son los siguientes:

Primero. Adhesión voluntaria y abierta.
Segundo. Gestión democrática por parte de los socios.
Tercero. Participación económica de los socios.
Cuarto. Autonomía e independencia.
Quinto. Educación, formación e información.
Sexto. Cooperación entre sociedades cooperativas.
Séptimo. Interés por la Comunidad.

También son principios que inspiran la presente Ley:

– La promoción del empleo estable y de calidad.
– La conciliación de la vida laboral y familiar.
– La igualdad de género.
– La sostenibilidad empresarial y medioambiental.

Junto a ello, la pujanza de no pocos fenómenos de cooperación en Cantabria, unida a la versatilidad del método cooperativo y a su probada eficacia para crear empleo estable y para coordinar esfuerzos de consumidores y de empresas -en especial, las de mediana y pequeña dimensión- aconsejan abordar una regulación de las sociedades cooperativas cuya actividad predominante se desarrolle en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

El modelo cooperativo tiene una importante función económica en Cantabria, fundamentalmente como factor de progreso de las zonas rurales, ya que es creador de riqueza y empleo al tiempo que permite el mantenimiento de los modos de vida y cultura locales. También constituye un tipo societario de especial relevancia social que se caracteriza por la solidaridad y la participación de los socios en la toma de decisiones.

El momento actual es, pues, especialmente adecuado para desarrollar una norma propia, que afronte con garantías la compleja regulación de la materia.

El objetivo de la norma que ahora se promulga es fomentar la constitución de cooperativas, conseguir la consolidación económica de las cooperativas ya existentes, fomentar la capacidad emprendedora y, en último término, generar empleo de calidad.

La expansión de la economía de mercado obliga cada vez más a las empresas a introducirse en los distintos mercados para poder competir y subsistir, lo que exige del

legislador la necesidad y responsabilidad de adecuar los principios cooperativos a los tiempos presentes y futuros, dotando a estas sociedades de instrumentos válidos y suficientes que les permitan organizarse eficientemente para afrontar los nuevos desafíos.

La presente Ley quiere reforzar el carácter empresarial de las cooperativas cántabras con el objeto de potenciar su intervención competitiva en el mercado, entendiéndolas como instituciones eficaces para la creación de riqueza y generación de empleo en sus aspectos cuantitativos y cualitativos, provistas además de una función de destacada importancia en la redistribución de recursos, así como en la prestación de servicios de naturaleza social. Para ello se estructura en cuatro títulos, con ciento cincuenta y tres artículos, siete disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales, siendo sus aspectos más destacados los que se comentan a continuación.

I

Disposiciones generales

La Ley establece primeramente su aplicabilidad a todas aquellas sociedades cooperativas que desarrollen, al menos principalmente, la actividad cooperativizada con sus socios –esto es, la actividad societaria típica de la cooperativa– en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Desde esta contextualización, se define conceptualmente la sociedad cooperativa haciendo especial hincapié en su carácter empresarial. En la formulación del concepto de sociedad cooperativa se ha renunciado a incluir un elenco de los principios cooperativos, por estimar que el legislador, más que ensayar enunciados doctrinales, debe procurar garantías normativas para la aplicación efectiva de los caracteres esenciales de la institución que se propone regular.

La norma, siguiendo la línea marcada por las Leyes de cooperativas más modernas, determina la necesidad de aportar un capital social mínimo de tres mil euros. Con ello se pretende subrayar el carácter empresarial de las iniciativas cooperativistas y ofrecer a los terceros, desde el nacimiento mismo de la entidad, un testimonio real de seriedad económica y de seguridad jurídica, si bien se admite que en el momento de la constitución se desembolse el veinticinco por ciento del mismo, difiriendo el resto hasta cuatro años. Asimismo se destaca que la cooperativa, como organización empresarial, constituye una entidad cuya gestión le proporciona una solidez y credibilidad propia, independiente de los socios que la conforman en cada momento, lo que justifica que éstos no respondan personalmente de las deudas sociales.

Se establece la posibilidad de que la sociedad cooperativa pueda realizar operaciones con terceros no socios, con las limitaciones que establece la Ley para cada clase de cooperativa, así como otras normas sectoriales que resulten de aplicación, y atendiendo a lo establecido al respecto en sus propios estatutos sociales. Con ello se pretende diseñar un marco flexible, dirigido a facilitar la consecución de sus fines económicos y sociales, sin desnaturalizar la esencia del tipo societario cooperativo.

Otro aspecto al que se presta particular atención es el relativo a las secciones. En este punto, la Ley subraya la responsabilidad unitaria de la sociedad y la superioridad decisoria de la asamblea general respecto a las juntas de socios adscritos a cada sección. Asimismo, se presta especial atención a las secciones de crédito, estableciendo determinadas especificidades que aseguren una gestión prudente y un control de la Administración Autonómica sobre la actividad financiera de estas secciones.

II

Constitución de las Cooperativas

Se ha optado por la necesidad de tres socios ordinarios como número mínimo para constituir una cooperativa de primer grado, con la idea de conjugar la facilidad de la constitución de estas sociedades y evitar la desnaturalización de esta fórmula empresarial.

En el procedimiento de constitución de la sociedad cooperativa se permite que los promotores elijan entre dos vías: la celebración de una asamblea constituyente, o la constitución directa mediante otorgamiento de escritura pública. No obstante, sin perjuicio de

lo anterior, la adquisición de su personalidad jurídica plena se supedita a la doble exigencia de escritura pública e inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Cantabria.

También es de destacar que en el contenido mínimo de los estatutos se incluye la determinación del capital social mínimo y el compromiso de la participación mínima de los socios en la actividad de la cooperativa.

III

Los Socios

Se regula de forma detallada la capacidad, la admisión de nuevos socios, los derechos y obligaciones de los mismos, las bajas y, de manera especial, el derecho de información de todo socio sobre la situación de la cooperativa, introduciendo cautelas frente al posible ejercicio abusivo o infundado de este derecho, aunque, en todo caso, la última decisión en sede interna se confía a la asamblea general.

En materia de admisión se desarrolla tanto el recurso del aspirante por la denegación de su admisión como la posible reclamación por parte de los socios contra el acuerdo de admisión de un nuevo cooperador, así como los efectos suspensivos de esta impugnación.

Una cuestión especialmente tratada ha sido el régimen de disciplina social. En este ámbito cabe destacar la exigencia de que la tipificación de las faltas se detalle en los estatutos, el otorgamiento de un tratamiento flexible para la suspensión de derechos de los socios y la regulación de la expulsión –a diferencia de otras Leyes que prevén tramitación específica y recursos y plazos propios– dentro del régimen general de las sanciones.

También se regulan las diferentes clases de socios. En este ámbito, como excepción al carácter indefinido de la vinculación del socio a la cooperativa, se contempla la posibilidad de que existan relaciones societarias de duración determinada. También se admite la figura del socio colaborador que se define, en concordancia con otras Leyes autonómicas, como el socio vinculado a la cooperativa por realizar aportaciones de carácter voluntario al capital social. Asimismo, siguiendo una larga tradición cooperativa, se regulan las figuras de los socios de trabajo y la de los socios inactivos, especificándose las particularidades del régimen de todos ellos y los derechos y obligaciones que les corresponden.

IV

Los órganos sociales

La Ley establece dos órganos sociales obligatorios: la asamblea general como órgano soberano de decisión, y el consejo rector como órgano de gestión y representación. También se contempla la posibilidad de que estatutariamente se constituya un órgano de fiscalización a través de la intervención, un comité de recursos, así como otras instancias de carácter consultivo o asesor, aunque éstas en ningún caso tendrán la consideración de órganos sociales. De igual manera se han delimitado las atribuciones de cada uno de ellos.

En relación con la asamblea general, se han determinado con precisión sus competencias y, en atención a su condición de órgano soberano de la cooperativa, se admite que imparta instrucciones al consejo rector sobre determinados asuntos de gestión.

Respecto al órgano de administración, con el objeto de instaurar un sistema flexible para las pequeñas cooperativas, la Ley permite, en aquellas cuyo número de socios no sea superior a diez, que la representación, gobierno y gestión de la cooperativa se confíe a un administrador único o a dos administradores, que actúen mancomunada o solidariamente.

La intervención es el órgano de fiscalización al que corresponde el control interno de la contabilidad de la sociedad cuando la cooperativa no se someta a auditoría de cuentas externa.

V

Régimen económico

En la regulación del régimen económico, la Ley pretende robustecer la vertiente empresarial de las cooperativas y dotarlas de solvencia y de credibilidad económica, a lo que

pueden contribuir de manera relevante las medidas introducidas ante la entrada en vigor de la NIC 32.

Para conseguir el fortalecimiento de la vertiente empresarial de la cooperativa, además de la referida exigencia de un capital mínimo, se permite, siguiendo la orientación marcada por las Leyes más recientes, que la aportación obligatoria inicial sea diferente para los distintos tipos de socios o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que cada uno de ellos asuma en la actividad cooperativizada.

Con el propósito de garantizar la solvencia y credibilidad de las cooperativas y los derechos de los terceros que contratan con ellas, el texto articulado prevé dos medidas fundamentales: el sistema de imputación de pérdidas y la exigencia de mantener la cuantía de la aportación obligatoria para adquirir la condición de socio. Por otro lado, como consecuencia de la inevitable aplicación de la NIC 32 en nuestro ordenamiento, y para poder contabilizar las aportaciones de los socios como recurso propio, la Ley permite que los estatutos puedan prever la existencia de aportaciones a capital social no exigibles, pero reembolsables por decisión de la cooperativa. Esta opción estatutaria tiene como contrapeso la posible salida justificada de aquellos socios que no estuvieren de acuerdo con dicha medida.

Dentro del régimen económico de las cooperativas se da también un tratamiento adecuado a cuestiones como la remuneración, la actualización, el reembolso y la transmisión de las aportaciones, la determinación de resultados, la distribución de excedentes y los criterios sobre posibles destinos de los fondos sociales obligatorios. En ese sentido, cabe destacar que el abono de intereses por las aportaciones al capital social se condiciona a la existencia de resultados positivos; que, en relación con el reembolso de las aportaciones, se combina el derecho del socio que causa baja a recibir sus aportaciones con las medidas necesarias para evitar desequilibrios financieros en la cooperativa; que se establece un modelo flexible en el régimen de disposición y destino de los resultados derivados de regularizaciones de balances, con la única excepción del supuesto en que la cooperativa tenga pérdidas sin compensar; y, finalmente, se prevé la posibilidad de distribución del fondo de reserva obligatorio, si bien solamente en unos supuestos excepcionales como en situaciones de disolución y liquidación de las cooperativas mixtas.

VI

Documentación social y contabilidad

En la regulación de los libros y contabilidad de la cooperativa se sigue la pauta del régimen general de las sociedades mercantiles. Se recogen, asimismo, los supuestos en que la cooperativa estará obligada a someter sus cuentas a auditoría externa y se fija el criterio de designación y nombramiento de los auditores cuando la asamblea general no quiera o no pueda hacerlo.

VII

Modificación de estatutos, fusión, escisión y transformación de cooperativas

Para la modificación de los estatutos se establece un procedimiento general en el que se exige el acuerdo de la asamblea general, y un procedimiento especial para el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal, para el que basta el acuerdo del consejo rector de la cooperativa. También se regulan de forma detallada las modificaciones estructurales, es decir, la fusión, la escisión y la transformación de las cooperativas.

La Ley permite tanto la fusión de sociedades cooperativas en una nueva como la absorción de una o más por otra sociedad cooperativa ya existente.

La escisión de una cooperativa puede consistir en su extinción, previa división de todo su patrimonio en dos o más partes que se trasmiten en bloque a otra sociedad de nueva creación, o que será absorbido por una sociedad ya existente. La escisión de las cooperativas también puede consistir en la segregación de una parte del patrimonio de la cooperativa que se trasmite en bloque a otra sociedad ya existente.

Se admite la transformación de cooperativas en sociedades civiles o mercantiles y la transformación de sociedades y agrupaciones de carácter no cooperativo en cooperativas de

alguna de las clases reguladas en esta Ley, siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente.

VIII

Disolución y liquidación

En relación con la disolución y liquidación de las cooperativas, la Ley, por una parte, regula las causas de disolución y sus efectos, al tiempo que contempla la posibilidad de reactivar la cooperativa. Y, por otra, presta especial atención al período de liquidación, en el que centra la atención en el estatuto jurídico y en las funciones de los liquidadores y en la previsión de adjudicación del haber social, en cuyas normas se prioriza la devolución de las aportaciones voluntarias sobre las obligatorias. Finalizada la liquidación y distribuido el haber social, se establece la obligación de los liquidadores de elevar a escritura pública el balance final y las operaciones de liquidación, así como la de solicitar la cancelación de los asientos en el Registro de Sociedades Cooperativas de Cantabria.

IX

Clases de Cooperativas

En lo que respecta a las cooperativas de primer grado, la Ley prescinde de la clasificación como mero catálogo y, con ánimo clarificador, diferencia entre cooperativas de trabajadores, de consumo, de servicios y especiales. Los criterios que determinan la inclusión de cada sociedad cooperativa en uno de los tres primeros tipos mencionados responderán a la cualidad de las personas socias o a la actividad que éstas desarrollen en la empresa, pero, en ningún caso, a su objeto social. Asimismo, se establece que, además de las contempladas en el título II, podrán regularse reglamentariamente otros subtipos, siempre y cuando reúnan unas características singulares que aconsejen la aplicación de un régimen jurídico específico.

Respecto de las cooperativas de trabajo, se flexibiliza el porcentaje de contratación de trabajadores por cuenta ajena, tanto con carácter indefinido como temporal, al tiempo que se permite superar el número de horas por año realizadas por trabajadores con contrato de trabajo por cuenta ajena por necesidades objetivas de la empresa y por un periodo máximo de tres meses, siempre que se obtenga la autorización de la autoridad competente en materia de cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria. El propósito es permitir a las cooperativas responder a las necesidades del mercado, y favorecer la contratación de trabajadores. Además, se reconoce el carácter societario del vínculo entre la cooperativa y el socio trabajador.

En el tratamiento de las cooperativas de explotación comunitaria se han tenido en cuenta las recientes innovaciones aportadas por otras normas legales, con el objeto de clarificar en lo posible la inevitable complejidad estructural de esta fórmula societaria.

Respecto a las cooperativas de enseñanza, se admite que puedan asumir la posición de socios colaboradores, entre otros interesados, los alumnos, sus padres o sus representantes legales, así como los exalumnos.

La regulación de las cooperativas de vivienda tiene como principal objetivo impulsar el cumplimiento del derecho constitucional a una vivienda digna, extremando las cautelas que impidan los abusos producidos en ocasiones a través de esta clase de cooperativa.

De la regulación de las cooperativas agrarias cabe destacar las normas sobre las actividades cooperativizadas, permitiendo que los estatutos exijan una participación mínima o exclusiva y un tiempo mínimo de permanencia de los socios en la cooperativa.

Las demás cooperativas de servicios, en sus diferentes modalidades, se regulan de una forma flexible para dar cabida a proyectos no sólo de tipo industrial o de servicios, sino también a aquellos promovidos por profesionales o artistas.

Las cooperativas de iniciativa social, concebidas como entidades sin ánimo de lucro, se constituyen para la prestación de todo tipo de servicios de naturaleza social, y las de integración social, carentes igualmente de ánimo de lucro, son las formadas mayoritariamente por personas con discapacidad física, psíquica, sensorial o cualquier otro

colectivo con dificultades de integración social, con la finalidad de promover la integración social de sus socios.

La regulación de las cooperativas mixtas se introduce para ofrecer soluciones al problema de la participación de una sociedad de capital en una sociedad cooperativa.

Las cooperativas de impulso empresarial pretenden facilitar la innovación social desde un estricto cumplimiento de los principios cooperativos. Se trata de una eficaz herramienta de fomento del emprendimiento de sus socios, capaz de conseguir el afloramiento de servicios que de otro modo permanecerían en el ámbito de la economía informal.

X

Integración y Agrupación Cooperativa

La Ley aborda la regulación de las cooperativas de segundo o de ulterior grado y de las otras modalidades de colaboración económica desde una perspectiva capaz de dotar de agilidad y eficacia a la integración económica de las cooperativas, con el objetivo de conseguir una mayor competitividad de las mismas.

Igualmente, con el propósito de ofrecer un cauce normativo a los fenómenos de agrupación intercooperativa, se regula el grupo cooperativo sobre la idea consolidada en la legislación actual que considera conveniente la existencia de una dirección unificada; dirección unificada que podrá ser tan intensa como admitan la sociedades al autorregular el grupo, aunque sin llegar a anular o a prescindir de la fisonomía de cada cooperativa agrupada.

XI

La actuación de la Administración Autonómica

De conformidad con el artículo 129.2 de la Constitución española y el artículo 57.4 de su Estatuto de Autonomía, la Comunidad Autónoma de Cantabria asume la tarea de promoción, estímulo y desarrollo de las sociedades cooperativas y de sus estructuras de integración económico-empresarial y representativas, garantizando, además, su libertad y autonomía.

Además, en consonancia con lo previsto en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social, se prevé la creación del Consejo Cántabro de la Economía Social, con funciones de carácter consultivo y asesor para las actividades relacionadas con este ámbito en el territorio de la Comunidad Autónoma. Asimismo, corresponderá al propio Consejo conciliar y ejercer el arbitraje en las cuestiones litigiosas que se planteen entre cooperativas, entre éstas y sus socios, o en el seno de las mismas entre sus socios, cuando ambas partes lo soliciten o bien estén obligadas a tenor de lo establecido en sus estatutos sociales.

Finalmente, se regula función inspectora, que se atribuye con carácter general a la Consejería competente en materia de cooperativas. En la Ley se detallan las clases de infracciones y sus respectivas sanciones, así como las causas y el procedimiento de descalificación de una sociedad cooperativa, con lo que se pretende garantizar la aplicación de la regulación contenida en ella.

XII

Registro de Sociedades Cooperativas de Cantabria

La Ley pretende reforzar el papel del Registro de Sociedades Cooperativas de Cantabria. En su articulado hace referencia, de forma sucinta, a su estructura y funciones, dotándolo de la eficacia necesaria, definida por los principios de publicidad formal y material, legalidad, legitimación o presunción de validez y de exactitud, prioridad y tracto sucesivo; como es ya tradicional en los registros jurídicos especializados en el sector cooperativo. Su concreto régimen de funcionamiento se determinará en un posterior desarrollo reglamentario.

XIII

Asociacionismo cooperativo

Está en el ánimo de esta Ley el fomento del asociacionismo de las sociedades cooperativas, regulando las Uniones, Federaciones y la Confederación de Cooperativas de Cantabria, garantizando la esencia del movimiento cooperativo y ayudando a su consolidación, con respeto en todo caso a los principios de autonomía y libertad de asociación.

TÍTULO I

De la Sociedad Cooperativa. Normas comunes

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley tiene por objeto la regulación jurídica de las sociedades cooperativas de Cantabria y el fomento de las mismas, así como de las asociaciones en que estas se integran, que desarrollen, principalmente, la actividad cooperativizada con sus socios en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 2. *Concepto.*

1. A los efectos de esta Ley, las cooperativas son sociedades constituidas por personas que se asocian en régimen de libre adhesión y baja voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, dotadas de estructura, funcionamiento y gestión democráticos y en las que sus miembros, además de participar en el capital, lo hacen también en la actividad societaria prestando su trabajo, satisfaciendo su consumo o valiéndose de sus servicios, con el propósito de mejorar la situación económica y social de sus miembros y el entorno comunitario.
2. La sociedad cooperativa se ajustará a los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional, en los términos resultantes de la presente Ley.
3. Cualquier actividad económica y social lícita podrá ser organizada y desarrollada mediante una sociedad cooperativa constituida al amparo de la presente Ley.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación y domicilio social.*

1. Esta Ley es de aplicación a todas las sociedades cooperativas que desarrollen con carácter principal la actividad cooperativizada con sus socios dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sin perjuicio de la actividad que realicen con terceros no socios o de las actividades de carácter instrumental, personales, accesorias o complementarias a su objeto social que realicen fuera de dicho ámbito territorial.

Se entenderá que la actividad cooperativizada se realiza con carácter principal en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, cuando la misma resulte superior en su conjunto a la desarrollada fuera de la Comunidad.

2. Asimismo, esta Ley será aplicable a las uniones y federaciones de cooperativas que tengan su domicilio social en la Comunidad Autónoma de Cantabria, y desarrollen su objeto social con carácter principal en dicho territorio.
3. Las sociedades cooperativas tendrán su domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el lugar donde realice principalmente las actividades con sus socios o centralice la gestión administrativa y la dirección empresarial.

Artículo 4. *Denominación.*

1. La denominación de la sociedad incluirá necesariamente las palabras «sociedad cooperativa» o su abreviatura «S. Coop.», pudiendo incorporar la expresión «Cántabra» o

abreviadamente «Cant.». Esta denominación será exclusiva, y reglamentariamente se establecerán sus requisitos.

2. Ninguna otra entidad, sociedad o empresa podrá utilizar el término cooperativa o su abreviatura, ni otro término que induzca a confusión.

3. No podrá adoptarse una denominación idéntica o semejante a la de otra sociedad cooperativa ya existente.

Artículo 5. *Número mínimo de socios.*

1. Las sociedades cooperativas de primer grado estarán integradas como mínimo por tres socios que realicen actividad cooperativizada, sin perjuicio de lo que para cada clase de cooperativa se determine en esta Ley, no computándose los socios temporales, colaboradores e inactivos.

2. Las sociedades cooperativas de segundo grado estarán constituidas como mínimo por dos cooperativas de primer grado.

Las cooperativas de grado ulterior estarán integradas por un mínimo de dos sociedades cooperativas de grado inmediatamente anterior.

Artículo 6. *Capital social mínimo.*

El capital social mínimo, no será inferior a tres mil euros. En el momento de la constitución deberá hallarse totalmente suscrito. El desembolso inicial deberá ser de al menos un veinticinco por ciento del total, pudiéndose desembolsar el resto en el plazo que se establezca en los estatutos o que se decida en asamblea general, que como máximo será de cuatro años.

Artículo 7. *Responsabilidad de la cooperativa.*

La cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de promoción y formación cooperativa, que sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 8. *Operaciones con terceros.*

1. Las sociedades cooperativas podrán realizar operaciones, actividades y servicios con terceros no socios en los términos que establezcan sus estatutos, en las condiciones y con las limitaciones que establece la presente Ley para cada clase de cooperativa, sin perjuicio de las condiciones impuestas en cada momento por la normativa fiscal, así como otras Leyes sectoriales que les sean de aplicación.

2. Cuando por circunstancias no imputables a la cooperativa, las operaciones de ésta con sus socios y con terceros, dentro de los supuestos o límites legales, supongan una disminución o deterioro de la actividad empresarial que ponga en peligro la viabilidad económica de la cooperativa, ésta podrá iniciar o aumentar actividades y servicios con terceros por el plazo y hasta la cuantía que manifieste en la declaración responsable que deberá presentar en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. En todo caso, las cooperativas de crédito y seguros habrán de cumplir en sus operaciones con terceros los requisitos y limitaciones de la regulación aplicable a su respectiva actividad financiera.

Artículo 9. *Secciones.*

1. Los estatutos sociales podrán prever y regular la constitución, funcionamiento y desarrollo de secciones sin personalidad jurídica independiente, dentro de una sociedad cooperativa, para la realización de actividades específicas, derivadas o complementarias de su objeto social, con autonomía de gestión, patrimonio separado y cuentas de explotación diferenciadas, sin perjuicio de la contabilidad general de la sociedad cooperativa.

Dicha contabilidad independiente de las secciones permitirá informar separadamente sobre sus activos, pasivos, gastos e ingresos. Las secciones también contarán con un libro

registro de socios adscritos a las mismas y un libro de actas especial, debidamente legalizado, donde quedarán reflejados los acuerdos de la junta de socios de la sección.

2. Asimismo, los estatutos sociales de la sociedad cooperativa regularán detalladamente el procedimiento de incorporación de los socios a la sección, la publicidad y control del grupo de socios que la integra, y las obligaciones y responsabilidades de los mismos.

3. La representación y gestión de la sección corresponderá, en todo caso, al consejo rector de la sociedad cooperativa sin perjuicio de que se puedan designar comisiones delegadas del consejo rector.

4. Estatutariamente podrá establecerse la existencia de juntas de sección, integradas por los socios adscritos a la misma, en las que podrán delegarse competencias que no sean exclusivas de los órganos sociales.

5. Los acuerdos de la junta de socios de una sección serán obligatorios para todos los socios integrados en la misma, y pueden ser impugnados, en cuyo caso será de aplicación lo establecido para la asamblea general en el artículo 42 de la presente Ley. El consejo rector de la sociedad cooperativa puede acordar la suspensión con efectos inmediatos de los mismos, debiendo hacer constar los motivos por los que los considera impugnables o contrarios al interés general de la sociedad cooperativa.

Tanto en los supuestos de impugnación como en los de suspensión, el consejo rector, a solicitud del diez por ciento de los socios de la sección, convocará asamblea general en el plazo máximo de treinta días, a contar desde la fecha del acuerdo de impugnación o suspensión, a fin de que ésta ratifique, modifique o anule definitivamente el acuerdo de la sección.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya convocado la asamblea general, se considerará ratificado el acuerdo de la sección.

6. Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección responden, en primer lugar, las aportaciones y las garantías prestadas por los socios integrados en la sección, lo que se hará constar necesariamente en los contratos celebrados con terceros, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la sociedad cooperativa.

7. Salvo disposición estatutaria en contra, la distribución de excedentes será diferenciada.

8. Las sociedades cooperativas con secciones vendrán obligadas a realizar en cada ejercicio económico auditoría externa de sus cuentas.

9. Las cooperativas de cualquier clase, excepto las de crédito, podrán regular en los estatutos la existencia de una sección de crédito, que limitará sus operaciones activas y pasivas al seno de la propia cooperativa y a sus socios, sin perjuicio de poder rentabilizar sus excedentes de tesorería en depósitos en otros intermediarios financieros, fondos públicos y valores emitidos por empresas públicas. El volumen de las operaciones activas de la sección de crédito en ningún caso podrá superar el 50 por ciento de los recursos propios de la cooperativa.

10. Las sociedades cooperativas que dispongan de sección de crédito vendrán obligadas a designar a un gerente propio para la sección, encargado del giro y tráfico de la misma, sin alterar el régimen de facultades propias de los miembros del consejo rector.

CAPÍTULO II

De la constitución de la Sociedad Cooperativa

Artículo 10. *Constitución de la cooperativa.*

La sociedad cooperativa se constituirá mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria previsto en esta Ley.

Artículo 11. *Asamblea constituyente.*

1. La asamblea constituyente estará formada por los promotores, quienes necesariamente deberán cumplir los requisitos que se exijan para adquirir la condición de

socio de la sociedad cooperativa de que se trate. El presidente y secretario de la asamblea constituyente serán elegidos entre los promotores asistentes.

2. Serán funciones de la asamblea constituyente las siguientes:

a) Aprobación del acta de constitución.

b) Aprobación del proyecto de estatutos.

c) Elección de los órganos sociales conforme a sus estatutos.

d) Designación de gestores-promotores para el otorgamiento de escritura pública, gestiones bancarias, formalización de contratos y de la inscripción registral.

e) Definición de la clase de cooperativa que se proyecte constituir.

f) Aprobación de la forma, cuantía y plazo en que los promotores deberán desembolsar la parte de la aportación obligatoria mínima para ser socio.

g) Aprobación del valor de las aportaciones no dinerarias, si las hubiere.

3. La certificación del acta será expedida por el promotor que ejerza las funciones de secretario de la asamblea constituyente, con el visto bueno del presidente.

4. El acta de la asamblea constituyente recogerá:

a) Lugar y fecha de reunión.

b) Lista de asistentes, indicando los datos necesarios para su correcta identificación, tanto si se trata de personas físicas como de personas jurídicas.

c) Aprobación de los estatutos sociales y demás acuerdos necesarios para la constitución de la sociedad cooperativa.

d) Suscripción por parte de los promotores de la aportación obligatoria mínima para ser socio y determinación de la parte desembolsada, así como, en su caso, la forma y plazos en que los promotores deberán desembolsar el resto hasta el momento en que se otorgue la escritura de constitución.

e) Clase de sociedad cooperativa que se va a constituir.

f) Designación entre los promotores, y en número no inferior a tres, de las personas que otorgarán la escritura de constitución.

g) Nombramiento de entre los promotores de quienes han de ocupar los cargos en el primer consejo rector, los de interventores, y, en su caso, los del comité de recursos.

Artículo 12. *Procedimiento abreviado de constitución.*

Los promotores de la sociedad cooperativa pueden constituirla directamente mediante otorgamiento de escritura pública con la asistencia de todos ellos ante notario, no siendo necesaria la celebración de una asamblea constituyente.

Artículo 13. *La sociedad cooperativa en constitución.*

1. Los promotores actuarán en nombre de la futura sociedad y deberán realizar todas las actividades necesarias para su constitución.

2. Los promotores, si se celebra asamblea constituyente, asumirán la obligación de convocar a los posibles aspirantes a integrarse en la cooperativa, incluyendo en la citación el lugar, la hora, el motivo de la asamblea y en su caso la documentación a presentar o el importe a abonar para contribuir a los gastos de los actos preparatorios, si se precisasen.

3. Del cumplimiento de los actos y contratos celebrados en nombre de la proyectada cooperativa, antes de su inscripción, responderán solidariamente quienes los hubieran celebrado.

4. Los actos y contratos formalizados en nombre de la cooperativa en constitución, serán asumidos por ésta después de su inscripción, así como los gastos ocasionados para la culminación del proceso constituyente, si resultasen necesarios para su constitución, se aceptasen expresamente por ella dentro del plazo de tres meses desde su inscripción o si hubiesen sido estipulados, dentro de sus facultades, por las personas a tal fin designadas por la asamblea constituyente o, en su defecto, por todos los promotores. En estos supuestos cesará la responsabilidad solidaria a que se refiere el párrafo anterior, siempre que el patrimonio social sea suficiente para hacer frente a las obligaciones contraídas.

5. Cuando la escritura de constitución no se inscriba en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria en un año desde su otorgamiento,

los bienes aportados a la cooperativa y sus frutos quedarán afectados al cumplimiento de los actos y contratos celebrados en nombre de la misma, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de las personas a que se refiere el apartado 3 de este artículo.

6. En el supuesto de cooperativas de segundo grado la responsabilidad a que se refieren los párrafos precedentes alcanzará a las personas jurídicas integradas en las mismas.

7. En tanto no se produzca la inscripción registral, la proyectada sociedad deberá añadir en su denominación las palabras «en constitución».

Artículo 14. *Escritura de constitución.*

1. Los promotores deberán elevar a escritura pública la constitución de la sociedad, en el plazo máximo de dos meses a contar desde la fecha en que la asamblea constituyente aprobase el proyecto de estatutos o desde la fecha en que haya sido notificada la resolución favorable de calificación previa.

2. En la escritura pública deberá constar necesariamente:

a) La identidad de los otorgantes.

b) Manifestación de éstos de que reúnen los requisitos necesarios para ser socios.

c) La voluntad de constituir una sociedad cooperativa y clase de que se trate.

d) Manifestación ante notario de los otorgantes de que cada uno de los promotores ha suscrito la aportación obligatoria mínima para obtener la condición de socio, fijada por los estatutos, y que ha desembolsado, al menos, la proporción exigida estatutariamente.

e) Manifestación ante notario de los otorgantes de que el importe de las aportaciones desembolsadas por los promotores no es inferior al 25 por ciento del capital social mínimo establecido estatutariamente.

f) Relación nominal de las personas que, una vez inscrita la sociedad, han de ocupar los distintos cargos del primer consejo rector, el de interventor o interventores y, en su caso, los del comité de recursos, y declaración de aquéllas de que no están afectadas por incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones recogidas en la presente Ley, ni incursas en prohibición por incapacidad o incompatibilidad señaladas en la legislación general.

g) Si las hubiere, valor asignado a las aportaciones no dinerarias, con sus datos registrales si existieren, y con detalle de las realizadas por los distintos promotores.

h) Declaración de que no existe otra entidad con idéntica denominación, a cuyo efecto se presentará al notario la oportuna certificación acreditativa, expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

i) Los estatutos.

Artículo 15. *Estatutos sociales.*

1. Los estatutos de las sociedades cooperativas deberán regular, como mínimo, las siguientes materias:

a) Denominación y clase de sociedad cooperativa, el domicilio social, la duración y la actividad o actividades que desarrollarán para el cumplimiento de sus fines sociales.

b) Ámbito territorial de actuación.

c) Capital social mínimo.

d) La aportación obligatoria inicial para ser socio y la parte de la misma que debe desembolsarse en el momento de la suscripción, así como la forma y plazos de desembolso del resto de la aportación.

e) Los requisitos objetivos para la admisión de socios. Clases de socios, requisitos y procedimiento de admisión, baja voluntaria y obligatoria, así como las causas justificadoras o no de las mismas.

f) Derechos y deberes de los socios, indicando el compromiso o la participación mínima en las actividades de la cooperativa.

g) Las normas de disciplina social, el establecimiento de infracciones y sanciones, el procedimiento disciplinario, el régimen de recursos y el régimen de impugnación de actos y acuerdos.

h) Convocatoria, régimen de funcionamiento y adopción de acuerdos de la asamblea general.

i) La creación y el régimen de las secciones, en su caso.

j) Composición del consejo rector y duración del cargo de sus miembros, así como la elección, sustitución y remoción de éstos.

k) Aportación obligatoria mínima al capital social, forma de acreditación y plazo de desembolso de las aportaciones, sistema de transmisión de las mismas, devengo o no de intereses de las aportaciones y régimen de reembolso.

l) Normas para distribuir los excedentes e imputar las pérdidas del ejercicio, determinando los porcentajes mínimos a destinar a fondos sociales obligatorios.

m) Cláusula de sometimiento al arbitraje cooperativo.

n) Cualquier otra exigencia impuesta por la presente Ley y el resto de la normativa vigente.

2. Los estatutos podrán ser desarrollados a través del reglamento de régimen interno, que deberá ser aprobado por la asamblea general, a propuesta del consejo rector.

Artículo 16. *Inscripción registral y adquisición de personalidad jurídica.*

1. Los promotores designados por la asamblea constituyente procederán, en el plazo máximo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura pública de constitución, a solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria la inscripción, acompañando junto a la solicitud, una copia de la escritura pública, así como la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados o el que lo sustituya en su caso.

2. Si la solicitud de inscripción de la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria se produjera una vez transcurridos seis meses desde la fecha en que debió presentarse la escritura pública a inscripción, será preciso acompañar la ratificación de la escritura de constitución, también en documento público, cuya fecha no podrá ser anterior a un mes de dicha solicitud.

3. Transcurridos doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya inscrito la sociedad, cualquier socio podrá instar la disolución de la sociedad en constitución y exigir, previa liquidación del patrimonio social, la restitución de sus aportaciones. En tales circunstancias, si la cooperativa ha iniciado o continúa sus actividades, le serán de aplicación las normas reguladoras de la sociedad colectiva o, en su caso, de la sociedad civil.

En este supuesto, el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá denegar la inscripción con carácter definitivo.

4. Las cooperativas de crédito y seguros, deberán someterse en materia de inscripción registral a las condiciones de la normativa específica por razón de su objeto.

5. Una vez completa la documentación exigida legalmente para la inscripción registral, el órgano competente resolverá en el plazo de un mes. De no recaer resolución expresa dentro del citado plazo, la solicitud se entenderá desestimada, sin perjuicio de la obligación administrativa de resolver y notificar.

6. La denegación de la inscripción podrá ser recurrida conforme a lo previsto en la Ley 30/1992, de 30 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en los términos previstos en el reglamento por el que se regule la organización y funcionamiento del Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

7. Inscrita la sociedad cooperativa, ésta quedará obligada por los actos y contratos a que se refiere el artículo 13.

8. Con la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria de la cooperativa ésta adquirirá personalidad jurídica.

CAPÍTULO III

De los socios

Artículo 17. *Personas que pueden ser socios.*

1. Podrán ser socios de las sociedades cooperativas de primer grado tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas, y las comunidades de bienes, con las

salvedades establecidas en la presente Ley para cada clase de cooperativa. En ningún caso pueden constituirse cooperativas de primer grado exclusivamente por personas jurídicas ni por comunidades de bienes.

2. En las sociedades cooperativas de segundo grado se estará a lo dispuesto en el artículo 131 de la presente Ley,.

3. Los estatutos sociales establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

Artículo 18. *Admisión de nuevos socios.*

1. Los estatutos de cada sociedad cooperativa establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de nuevos socios, que en todo caso habrán de respetar los principios constitucionales de igualdad y no discriminación.

2. La solicitud para la adquisición de la condición de socio se formulará por escrito al consejo rector, que deberá resolver y comunicar su decisión en un plazo no superior a tres meses a contar desde la recepción de la solicitud.

La decisión deberá ser comunicada al solicitante por cualquier medio que garantice su recepción. Transcurrido el plazo sin haberse adoptado decisión, se entenderá desestimada. La resolución correspondiente habrá de ser motivada y se le dará publicidad en la forma en que determinen los estatutos.

3. Si se denegase la admisión, el solicitante podrá recurrir, en el plazo de quince días, a contar desde la comunicación de la decisión, ante el comité de recursos, si lo hubiere o ante la primera asamblea general que se celebre.

4. El acuerdo de admisión podrá ser impugnado por el número de socios que represente el veinte por ciento de los votos sociales, ante la asamblea general o, en caso de que se hubiera creado, ante el comité de recursos, en el plazo de quince días contados desde la publicación de la decisión de admisión. La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta fuese recurrida, hasta que resuelva el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general, dentro de los plazos estatutariamente fijados al efecto.

5. Para adquirir la condición de socio, será necesario suscribir la aportación obligatoria al capital social que le corresponda, efectuar su desembolso y abonar, en su caso, la cuota de ingreso de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

6. Si lo prevén los estatutos sociales y se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada.

Artículo 19. *Derechos de los socios.*

1. Los socios pueden ejercitar, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, o de medidas cautelares estatutarias, todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente.

2. En especial tienen derecho a:

a) Participar libremente con voz y voto, y con sujeción a las prescripciones estatutarias, en los debates y acuerdos de la asamblea general y demás órganos de la cooperativa de los que formen parte.

b) Ser elector y elegible para los cargos representativos de los órganos sociales de su cooperativa o de los que la representen en otras entidades o Instituciones externas a ella.

c) Recibir intereses por sus aportaciones al capital si, en su caso, lo establecen los estatutos o la asamblea general.

d) Percibir el retorno cooperativo, en su caso.

e) Actualización, devolución y transmisión de sus aportaciones al capital social, cuando proceda.

f) Separarse de la sociedad, mediante el ejercicio del derecho a la baja voluntaria.

g) Recibir la formación adecuada en función de los fondos destinados a este fin por la cooperativa.

h) Participar en las actividades empresariales y sociales de la cooperativa.

i) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, y en relación a todo aquello que afecte a la sociedad, en los términos establecidos en el apartado 3 de este artículo.

j) Cuantos de carácter específico queden reconocidos en esta Ley, u otras Leyes, o consten en los estatutos de la cooperativa.

3. El socio podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en esta Ley, en los estatutos o en los acuerdos de la asamblea general. En particular:

a) Será responsabilidad del consejo rector que cada socio reciba una copia de los estatutos de la cooperativa y, si existiese, del reglamento de régimen interno, y de las modificaciones que se vayan introduciendo en los mismos.

Dicha obligación deberá cumplirla el consejo rector en el plazo de un mes desde que se constituyó la cooperativa o, en su caso, al tiempo de comunicar al aspirante a socio el acuerdo de admisión.

En el supuesto de modificación estatutaria, deberá comunicarla a los socios en el plazo máximo de un mes desde que se inscriba en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En el caso de modificaciones del reglamento de régimen interno, en el plazo de un mes desde que se acuerden por la asamblea general dichas modificaciones.

El socio que no haya recibido la citada documentación dentro de estos plazos, tendrá derecho a obtenerla del consejo rector en el plazo máximo de un mes, desde que la solicite. Todo ello con independencia de las eventuales responsabilidades en que hayan podido incurrir los miembros de dicho órgano al incumplir la obligación expresada en los párrafos anteriores.

b) Todo socio tiene libre acceso a los libros de registro de socios de la cooperativa, así como al libro de actas de la asamblea general y, si lo solicita, el consejo rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las asambleas generales.

Asimismo, el consejo rector deberá proporcionar al socio que lo solicite copia certificada de los acuerdos del consejo que afecten al socio, individual o particularmente.

c) Todo socio tiene derecho a que, si lo solicita del consejo rector, se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la cooperativa.

d) Cuando la asamblea general, conforme al orden del día, haya de deliberar y tomar acuerdos sobre las cuentas del ejercicio económico, éstas, junto con el informe de los interventores o el de la auditoría, deberán estar a disposición de los socios en el domicilio social de la cooperativa, desde el día de la publicación de la convocatoria hasta el día de la celebración de la asamblea. Durante dicho tiempo, los socios podrán examinar la referida documentación y solicitar sobre la misma al consejo rector, por escrito, las explicaciones o aclaraciones que estimen convenientes para que sean contestadas en el acto de la asamblea. La solicitud deberá de presentarse, al menos, con cinco días hábiles de antelación a la celebración de la asamblea.

Cuando en el orden del día se incluya cualquier otro asunto de naturaleza económica, será de aplicación lo establecido en el párrafo anterior, si bien referido a la documentación básica que refleje la cuestión económica a debatir por la asamblea y sin que sea preciso el informe de los interventores.

e) Todo socio podrá solicitar, por escrito, al consejo rector las aclaraciones e informes que considere necesarios sobre cualquier aspecto de la marcha de la cooperativa, que deberán ser contestados por el consejo rector en la primera asamblea general que se celebre pasados ocho días desde la presentación del escrito.

f) Cuando el diez por ciento de los socios de la cooperativa soliciten por escrito al consejo rector la información que consideren necesaria, éste deberá proporcionarla, también por escrito, en un plazo no superior a un mes.

g) En los supuestos de las anteriores letras d), e) y f), el consejo rector podrá negar la información solicitada, cuando el proporcionarla ponga en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa. No obstante, esta excepción no procederá cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la asamblea y ésta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos,

cuando así lo acuerde el comité de recursos o, en su defecto, la asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

En todo caso, la negativa del consejo rector a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por los solicitantes de la misma por el procedimiento a que se refiere el artículo 42.

Sin perjuicio de los derechos de los socios regulados en los números anteriores, los estatutos y la asamblea general podrán crear y regular la existencia de comisiones con la función de actuar como cauce e instrumento que facilite la mayor información posible a los socios sobre la marcha de la cooperativa.

h) Aquellas cooperativas que formen parte de otra, de segundo grado, vendrán obligadas a facilitar información a sus socios, al menos con carácter anual, acerca de su participación en éstas, proporcionándose en asamblea general y debiendo constar como punto específico del orden del día.

Artículo 20. *Obligaciones y responsabilidades de los socios.*

1. Los socios están obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios.

2. En especial, los socios tendrán las siguientes obligaciones:

a) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la sociedad cooperativa.

b) Participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la sociedad cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en la cuantía mínima obligatoria establecida en sus estatutos sociales o en la asamblea general. El consejo rector, cuando exista causa justificada, podrá liberar de dicha obligación al socio, en la cuantía que proceda y según las circunstancias que concurran.

c) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la sociedad cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.

d) Aceptar los cargos para los que fueren elegidos, salvo justa causa de excusa.

e) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

f) No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la sociedad cooperativa, salvo autorización expresa del consejo rector.

3. La responsabilidad del socio por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.

4. No obstante, en caso de baja o expulsión, el socio responderá personalmente por las deudas contraídas por la sociedad cooperativa durante su permanencia en la misma, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social, previa excusión del haber social, por un periodo de cinco años a contar desde la fecha de la baja o expulsión.

Además seguirá obligado al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que haya asumido con la sociedad cooperativa y que, por su naturaleza, no se extingan con la pérdida de la condición de socio.

5. Como garantía de resarcimiento de los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones mencionadas en el segundo párrafo del apartado anterior, la sociedad cooperativa podrá retener la totalidad de las aportaciones del socio hasta que se determine el importe de tales perjuicios, siempre y cuando se haya constatado el incumplimiento de las obligaciones mencionadas, y se le haya hecho saber fehacientemente al socio.

El consejo rector deberá fijar la valoración de los perjuicios en el plazo de seis meses, contados desde la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio en que se haya producido la baja. Los estatutos sociales podrán fijar criterios objetivos para cuantificar dichos perjuicios.

Artículo 21. *Pérdida de la condición de socio.*

1. La condición de socio se pierde por baja del socio, voluntaria u obligatoria, por su expulsión de la sociedad cooperativa, por fallecimiento, y por transmisión de la correspondiente participación social.

2. En los casos de baja o expulsión el socio tendrá derecho al reembolso del valor de su participación social en los términos establecidos en esta Ley.

3. En los casos de fallecimiento, los herederos tendrán derecho al reembolso de las participaciones, y demás derechos correspondientes al causante, en los términos establecidos en los artículos 65.1.b) y 66 de la presente Ley.

Artículo 22. *Baja voluntaria.*

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en la cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al consejo rector. El plazo de preaviso, que fijarán los estatutos, no podrá ser superior a seis meses, y su incumplimiento dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios establecida en los estatutos.

La calificación y efectos de la baja será competencia del consejo rector, que deberá formalizarla en un plazo máximo de tres meses desde la solicitud, por escrito motivado que habrá de ser comunicado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa se entenderá calificada la baja como justificada.

2. Los estatutos podrán exigir el compromiso del socio de no darse de baja voluntariamente, sin previa calificación por parte del consejo rector de que la causa sea justificada, hasta el final del ejercicio económico en que solicita la baja o hasta que haya transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los estatutos, que no podrá ser superior a cinco años.

3. El socio disconforme con cualquier acuerdo de la asamblea general que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas en los estatutos, que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente, podrá darse de baja, considerándose justificada, mediante escrito dirigido al consejo rector, dentro de un mes a contar desde el día siguiente al de la adopción del acuerdo, en el supuesto del socio que hubiese salvado expresamente su voto, y a contar desde el día siguiente al de recepción del acuerdo, para el caso del socio ausente.

4. El socio disconforme con el acuerdo motivado del consejo rector sobre la calificación y efectos de su baja voluntaria podrá recurrir, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el comité de recursos o en su defecto ante la asamblea general. El comité de recursos, si lo hubiere, resolverá en un plazo máximo de un mes desde la interposición del recurso y la asamblea general resolverá en la primera sesión que celebre. El plazo para notificar la resolución del recurso, en uno y otro caso, será de quince días desde su adopción. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto el recurso y notificada la resolución, se entenderá que éste ha sido estimado. La resolución que recaiga podrá ser impugnada en los términos recogidos en esta Ley para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general.

Artículo 23. *Baja obligatoria del socio.*

1. Causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta Ley o los estatutos de la cooperativa.

2. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el consejo rector, bien de oficio, a petición de cualquier socio o del socio que perdió los requisitos para continuar siéndolo.

3. Contra el acuerdo del consejo rector, el socio podrá recurrir, siendo de aplicación al efecto los plazos y términos que se establecen para la impugnación de los acuerdos en relación con la baja voluntaria.

4. El acuerdo del consejo rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecerse con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los estatutos, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión. El socio conservará su derecho de voto en la asamblea general mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

Artículo 24. *Socio de trabajo.*

En las cooperativas de primer grado, que no sean de trabajadores, y en las de segundo grado, los estatutos podrán prever la admisión de socios de trabajo. Serán personas físicas

con capacidad legal para prestar su trabajo, cuya actividad cooperativizada consistirá en la prestación de su trabajo personal en la cooperativa. Serán de aplicación a los socios de trabajo las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo con las siguientes salvedades:

a) Los estatutos de las cooperativas que prevean la admisión de socios de trabajo, deberán fijar los criterios que aseguren, en congruencia con los principios que inspiran la sociedad cooperativa, la participación equilibrada de estos socios en las obligaciones y derechos de naturaleza social y económica.

b) En todo caso, las pérdidas, determinadas en función de la actividad cooperativizada de prestación de trabajo desarrollada por los socios de trabajo, se imputarán al fondo de reserva obligatorio y, en su defecto, a los demás socios, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios de trabajo una compensación mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones satisfechas en la zona por igual trabajo y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional.

c) Si los estatutos prevén un período de prueba para los socios de trabajo, éste no procederá si el nuevo socio llevase en la cooperativa, como trabajador por cuenta ajena, al menos el tiempo que corresponde al período de prueba.

Artículo 25. *Socio temporal.*

1. Los socios con vínculos sociales de duración determinada tendrán la consideración de socios temporales. El conjunto de socios temporales no podrá ser superior al veinte por ciento de los indefinidos, dentro de cada una de las clases de socios, ni de los votos de la asamblea general. En todo caso, este porcentaje, sumado al de los socios colaboradores e inactivos, deberá respetar el límite fijado por el artículo 37.6 de la presente Ley.

2. La aportación obligatoria al capital social exigible a este tipo de socios, no podrá superar el veinticinco por ciento de la exigida a los socios de carácter indefinido y le será reintegrada en el momento en que cause baja, una vez transcurrido el período de vinculación. No se exigirá la cuota de ingreso a estos socios hasta que no se produzca la integración con vinculación societaria indefinida. Estos socios tendrán los mismos derechos y obligaciones, y deberán cumplir los mismos requisitos de admisión que los de vinculación indefinida.

3. Los estatutos fijarán el periodo máximo de duración de estos vínculos temporales, que en ningún caso podrá exceder de tres años.

4. Transcurrido el período de vinculación y sin denuncia previa por ninguna de las partes, el socio, previo desembolso de la aportación obligatoria y, en su caso de la cuota de ingreso, adquirirá la condición de socio indefinido con todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma. En el supuesto de no continuar como socio indefinido, tendrá derecho a la liquidación de sus aportaciones al capital social, que le serán reembolsadas inmediatamente o, si se prevé en los estatutos, en el plazo máximo de un año desde la fecha efectiva de su baja, con abono en este caso del interés legal del dinero correspondiente a ese año.

Artículo 26. *Socio colaborador.*

1. Las sociedades cooperativas podrán incorporar, si lo prevén sus estatutos socios colaboradores, que efectúen aportación al capital y que no podrán realizar actividad cooperativizada.

2. Los estatutos sociales podrán prever la existencia de socios colaboradores en la sociedad cooperativa, personas físicas o jurídicas que, sin realizar la actividad o actividades principales de la sociedad cooperativa, participen en alguna o algunas de las accesorias. Los estatutos sociales deberán identificar cuáles son y en qué consisten dichas actividades accesorias, y el socio colaborador no podrá desarrollar las actividades cooperativizadas principales.

3. Estatutariamente se determinará el régimen de admisión y baja, así como sus derechos y obligaciones. En todo caso el conjunto de sus votos no podrá superar el treinta por ciento de los votos sociales. A su vez, este porcentaje, sumado al de los socios temporales e inactivos, deberá respetar el límite fijado por el artículo 37.6 de la presente Ley.

4. Los socios colaboradores deberán desembolsar la aportación económica que determinen los estatutos sociales o, en su caso, la asamblea general, sin que en ningún caso la suma de dichas aportaciones al capital social pueda superar el cuarenta y cinco por ciento del total. La asamblea general fijará los criterios de ponderada participación de los mismos en los derechos y obligaciones socioeconómicas de la sociedad cooperativa. Al socio colaborador no se le podrá exigir nuevas aportaciones al capital social.

5. El régimen de responsabilidad de los socios colaboradores es el que se establece para los socios en el artículo 20 de esta Ley.

Artículo 27. *Socio inactivo.*

1. Los socios podrán pasar a la situación de inactividad por causas justificadas, que se enunciarán y desarrollarán en los estatutos de la cooperativa, sin que en ningún caso pueda resultar un número de socios que realice actividad cooperativizada inferior al previsto en el artículo 5 de esta Ley.

2. Los estatutos establecerán el tiempo mínimo de permanencia en la sociedad cooperativa, en ningún caso inferior a tres años, para que una persona socia pueda acceder a la situación de inactividad, y determinarán su régimen de derechos y obligaciones.

3. El pase a esta situación deberá ser aprobado por el consejo rector a solicitud del interesado y supondrá el mantenimiento de la titularidad en la aportación y el ejercicio del derecho de representación y participación en los órganos sociales, con las limitaciones y peculiaridades que se establezcan en los estatutos o en esta Ley, no pudiendo, en ningún caso, ser miembro de los órganos rectores de la cooperativa.

Artículo 28. *Normas de disciplina social.*

1. Los socios sólo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas en los estatutos, que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves. Del mismo modo deberán estar previstas en dichos estatutos las sanciones aplicables a cada tipo de infracción.

2. Las infracciones cometidas por los socios prescribirán si son leves a los dos meses, si son graves a los cuatro meses, y si son muy graves a los seis meses. Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en la que aquéllas se hayan cometido. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y se inicia de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta y notifica la resolución.

3. Los estatutos establecerán los procedimientos sancionadores y los recursos que procedan, respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del consejo rector.

b) En todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de los interesados, y sus alegaciones deberán realizarse por escrito en los casos de faltas graves o muy graves.

c) El acuerdo de sanción podrá ser impugnado ante el comité de recursos y en su defecto ante la asamblea general. El comité de recursos, si lo hubiere, resolverá en un plazo máximo de un mes desde la interposición del recurso. La asamblea general resolverá en la primera reunión que se celebre. En ambos casos, la resolución deberá notificarse en el plazo máximo de 15 días desde su adopción. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado, el recurso se entenderá estimado.

Si la resolución es desestimatoria o la impugnación no es admitida, podrá recurrirse ante el órgano jurisdiccional correspondiente, en los términos previstos en esta Ley para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general.

4. La sanción de suspender al socio en sus derechos no podrá alcanzar al derecho de información, al de percibir retorno cuando proceda, ni al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social. Dicha suspensión se aplicará sólo para el supuesto en que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas en los términos establecidos estatutariamente.

Artículo 29. *Expulsión de los socios.*

1. La expulsión de los socios sólo procederá por la comisión de falta calificada como muy grave. Si afectase a un socio que desempeñe un cargo social, el mismo acuerdo podrá incluir la propuesta de cese simultáneo en el desempeño de dicho cargo.

2. En todo caso, se consideran faltas muy graves susceptibles de motivar la exclusión del socio:

a) Realización de actividades que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones de competencia con ella, salvo cuando sea consentida; el fraude en las aportaciones u otras prestaciones, y cualquier actuación dirigida al descrédito de la misma.

b) Incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales.

c) Incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones al capital social.

d) Incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas asumidas frente a la cooperativa.

e) Prevalerse de la condición de socio de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.

f) Las determinadas específicamente por esta Ley para alguna clase de cooperativas.

g) Otras que vengan establecidas en los estatutos sociales.

3. El acuerdo de expulsión podrá ser impugnado en los términos previstos en el apartado c) del punto 3 del artículo anterior.

4. El acuerdo de expulsión será ejecutivo una vez sea notificada la ratificación del comité de recursos, si lo hubiere, o de la asamblea general, adoptado mediante votación secreta, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en esta Ley para la baja obligatoria.

CAPÍTULO IV

De los órganos de la sociedad

Artículo 30. *Órganos de la sociedad.*

1. Son órganos de la sociedad cooperativa, los siguientes:

a) La asamblea general.

b) El consejo rector.

2. Igualmente la sociedad cooperativa podrá prever la existencia de un órgano de intervención, un comité de recursos y de otras figuras de carácter consultivo, cuyas funciones se determinen en los estatutos, sin que, en ningún caso, éstas puedan confundirse con las propias de los órganos sociales.

Sección I. De la asamblea general

Artículo 31. *Asamblea general.*

1. La asamblea general de la cooperativa es el órgano supremo de expresión de la voluntad social, consistente en la reunión de los socios, debidamente convocados y constituidos, para deliberar y decidir por la mayoría legal o estatutariamente prevista en los asuntos propios de su competencia.

2. Los acuerdos de la asamblea general son obligatorios para la totalidad de los socios, incluso los disidentes y los no asistentes, siempre que se hayan adoptado conforme a las Leyes y los estatutos y sin perjuicio del derecho de impugnación que asiste a los socios en la presente Ley.

Artículo 32. *Competencia de la asamblea general.*

1. Fijará la política general de la cooperativa. Todos los asuntos propios de la cooperativa, podrán ser objeto de debate y acuerdo de la asamblea general, pero

únicamente podrá tomar acuerdos obligatorios en materias que esta Ley no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

No obstante lo anterior, y salvo disposición contraria de los estatutos, la asamblea general podrá impartir instrucciones al consejo rector o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos.

2. En todo caso, su acuerdo es necesario en los siguientes actos:

a) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.

b) Nombramiento, renovación y separación de los miembros del consejo rector, de los interventores, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y, si se creara, el nombramiento de los miembros del comité de recursos, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos y, en su caso, la determinación de su retribución. Asimismo le compete, si se efectúa el nombramiento por el consejo rector del director y el letrado asesor, la ratificación del mismo.

c) Modificación de los estatutos sociales y aprobación o modificación, en su caso, del reglamento de régimen interno de la sociedad cooperativa.

d) Autorización al consejo rector y a los socios para el ejercicio de actividades que entren en competencia con las propias del objeto social de la sociedad cooperativa.

e) Aprobación de nuevas aportaciones obligatorias, admisión de aportaciones voluntarias, actualización del valor de las aportaciones al capital social, fijación de las aportaciones de los nuevos socios, establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, así como el tipo de interés a abonar por las aportaciones al capital social.

f) Emisión de obligaciones, títulos participativos, participaciones especiales u otras formas de financiación mediante emisión de valores negociables.

g) Fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad.

h) Transmisión por cualquier título, de partes del patrimonio de la sociedad cooperativa que representen unidades económicas o empresariales con capacidad de funcionamiento empresarial autónomo. O cualquier otra decisión que suponga una modificación sustancial, según los estatutos sociales, de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la sociedad cooperativa.

i) Constitución de sociedades cooperativas de segundo grado y de grupos cooperativos o incorporación a éstos si ya están constituidos, participación en otras formas de colaboración económica, adhesión a entidades de carácter representativo, así como la separación de las mismas.

j) Regulación, creación y extinción de secciones de la sociedad cooperativa.

k) Cualesquiera otros asuntos que determinen la Ley o los estatutos sociales.

3. La competencia de la asamblea general sobre los actos en que su acuerdo es preceptivo en virtud de norma legal o estatutaria, tiene carácter indelegable. No obstante, sí serán delegables algunas de esas competencias en favor del grupo cooperativo regulado en el artículo 132.

Artículo 33. *Clases de asamblea general.*

1. Las asambleas generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

2. La asamblea general es la que debe celebrarse una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para decidir necesariamente, sin perjuicio de cualquier otro asunto propio de su competencia, sobre la censura de la gestión social, la aprobación si procediere, de las cuentas anuales, y la aplicación de los resultados sociales, mediante el destino y distribución de los excedentes del ejercicio o, en su caso, la imputación de pérdidas sociales. Siempre que trate estos asuntos, la asamblea general no perderá su carácter de ordinaria y seguirá siendo válida aunque hubiera sido convocada o se celebrare fuera de plazo.

Podrá asimismo incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la asamblea.

3. Todas las demás asambleas tienen el carácter de extraordinarias.

4. La asamblea general tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representados todos los socios, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal,

decidan constituirse en asamblea general. Dicha decisión deberá ser aprobada por unanimidad, quedando constancia en un acta firmada por todos los socios, en la que se recogerá, en todo caso, el acuerdo para celebrar la asamblea y el orden del día. Realizado esto no será necesaria la permanencia de la totalidad de los socios para que la asamblea pueda continuar.

Artículo 34. *Convocatoria de la asamblea general.*

1. La asamblea general ordinaria deberá ser convocada por el consejo rector, y celebrada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio económico.

2. Cumplido el plazo legal sin haberse realizado convocatoria, los Interventores deberán instarla al consejo rector, y si éste no la convoca dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento, deberá solicitarla al juez competente.

3. Transcurrido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria de la asamblea ordinaria, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, cualquier socio podrá optar por instar al consejo rector o solicitar de la referida autoridad judicial que la convoque.

En caso de que el órgano judicial realizara la convocatoria, designará también las personas que cumplirán las funciones de presidente y secretario de la asamblea. Los gastos de la convocatoria judicial serán por cuenta de la cooperativa.

En todo caso, la autoridad judicial sólo tramitará la primera de las solicitudes de convocatoria que se realicen.

4. La asamblea general extraordinaria será convocada a iniciativa del consejo rector, a petición efectuada fehacientemente por un número de socios que representen el veinte por ciento del total de los votos y, si lo prevén los estatutos sociales, a solicitud de los interventores.

Si el requerimiento no fuera atendido en el plazo de treinta días, a contar desde la recepción de la solicitud, los solicitantes podrán instar la convocatoria judicial, conforme a lo previsto en el apartado anterior.

5. No será necesaria la convocatoria en el supuesto de celebración de asamblea universal regulada en el artículo 33.2 de esta Ley.

Artículo 35. *Forma y contenido de convocatoria de la asamblea general.*

1. La asamblea general deberá ser convocada con una antelación mínima de quince días naturales y máxima de dos meses, siempre mediante anuncio expuesto públicamente de forma destacada en el domicilio social y en cada uno de los demás centros en que la sociedad cooperativa desarrolle su actividad.

En su caso, los estatutos sociales pueden indicar además cualquier otro procedimiento de comunicación, individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios en el domicilio designado al efecto o en el que conste en el libro registro de socios; incluida la utilización de cualquier medio técnico, informático o telemático que permitan las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, siempre que se observen los protocolos que el uso de dichos medios llevan aparejados, para garantizar que las personas socias tengan conocimiento de la convocatoria.

No obstante, para los socios que residan en el extranjero, los estatutos sociales podrán prever que éstos sólo serán convocados individualmente si hubieran designado para las notificaciones un lugar dentro del territorio nacional.

2. Cuando la sociedad cooperativa tenga más de quinientos socios, o si así lo exijan los estatutos sociales, la convocatoria se anunciará también, con la misma antelación, en un diario de gran difusión en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. El plazo quincenal se computará excluyendo tanto el día de la exposición, envío o publicación del anuncio, como el de celebración de la asamblea.

4. La convocatoria indicará, al menos, la fecha, hora y lugar de la reunión, si es en primera o segunda convocatoria, así como los asuntos que componen el orden del día. El consejo rector confeccionará el orden del día incluyendo los asuntos que, en su caso, hubiesen sido objeto de solicitud por los interventores o por un número de socios que representen el diez por ciento del total o alcance la cifra de cien, y sean presentados antes de que finalice el octavo día posterior al de publicación de la convocatoria. El consejo rector,

en su caso, deberá hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de cuatro días al de la celebración de la asamblea, en la forma establecida para la convocatoria.

Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración se entenderá que la asamblea ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Artículo 36. *Constitución de la asamblea general.*

1. La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales; y en segunda convocatoria cuando estén presentes o representados, al menos, un diez por ciento de los votos o cien votos sociales.

Los estatutos sociales podrán fijar un quórum superior.

No obstante, cuando expresamente lo establezcan los estatutos sociales, la asamblea general quedará válidamente constituida en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de socios presentes o representados.

2. La asamblea general estará presidida por el presidente y, en su defecto, por el vicepresidente del consejo rector; actuará como secretario el que lo sea del consejo rector o quien lo sustituya estatutariamente. En defecto de estos cargos, serán los designados al comienzo de la reunión por los socios concurrentes.

3. Corresponderá al presidente de la asamblea, asistido por el secretario, realizar el cómputo de los socios presentes o representados en la asamblea general y declarar, si procede, que la misma queda constituida. Asimismo dirigirá las deliberaciones, mantendrá el orden en el desarrollo de la asamblea y velará por el cumplimiento de las formalidades exigidas por la Ley y los estatutos.

4. Si lo prevén los estatutos o lo acuerda la asamblea general, también podrán asistir a la asamblea general, con voz y sin voto, personas que, no siendo socios, su presencia sea de interés para el buen funcionamiento de la cooperativa. Estas personas deben ser convocadas por el consejo rector.

5. Cuando la cooperativa de menos de diez socios, haya optado por el órgano de gestión de administrador único, o de los administradores solidarios o mancomunados, serán éstos los encargados de convocar la asamblea general, cuya sesión será presidida por el socio presente de mayor edad, actuando como secretario el más joven de los miembros presentes de la cooperativa.

Artículo 37. *Derecho de voto.*

1. En las asambleas, con carácter general, cada socio tendrá un voto.

2. No obstante, en las cooperativas de primer grado los estatutos pueden prever que el derecho de voto de los socios que sean cooperativas, sociedades controladas por éstas o entidades públicas, tenga una proporción ponderada de votos respecto del total, que en ningún caso podrá exceder del 30 por ciento de votos presentes o representados en la asamblea general. La atribución de voto a este tipo de socios se hará en función de la actividad cooperativizada que realicen y del número de socios de que dispongan.

3. En las cooperativas de servicios, detalladas en el artículo 99.1.A).3, podrán prever los estatutos la posibilidad de un voto plural ponderado en proporción al volumen de la actividad cooperativizada del socio, que no podrá ser superior en ningún caso a cinco votos sociales, sin que pueda atribuirse a un solo socio más de un tercio de los votos totales de la cooperativa. En las cooperativas de crédito y seguros, se aplicará lo establecido en la normativa especial de estas entidades.

4. En las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra a cada socio trabajador le corresponderá un voto y a los socios cedentes del goce de bienes a la cooperativa se les podrá atribuir un voto plural, en función de la valoración de los bienes cedidos, con un máximo de cinco votos por socio.

5. En el supuesto de establecerse el voto ponderado, y con la suficiente antelación a la celebración de cada asamblea general, el consejo rector elaborará una relación en la que se establecerá el número de votos sociales que corresponde a cada socio, tomando para ello como base los datos de la actividad o servicios cooperativizados de cada uno de ellos referidos a los tres últimos ejercicios económicos. Dicha relación se expondrá en el domicilio

social de la cooperativa durante los cinco días anteriores a la fecha de celebración de la asamblea general.

6. En las cooperativas de segundo o ulterior grado, si lo prevén los estatutos, el voto de los socios podrá ser proporcional a su participación en la actividad cooperativizada de la sociedad, y al número de socios que integran la cooperativa asociada, en cuyo supuesto los estatutos deberán fijar con claridad los criterios de la proporcionalidad del voto.

No obstante, ningún socio podrá ostentar más de un tercio de los votos, salvo que la sociedad esté integrada solo por tres socios, en cuyo caso el límite se elevará al cuarenta por ciento. Este límite no será de aplicación a las cooperativas de dos socios.

En todo caso, el número de votos de las entidades, que no sean sociedades cooperativas, no podrá ser superior al veinte por ciento de los votos sociales.

7. Los estatutos podrán establecer los supuestos en que el socio deba abstenerse de votar por conflicto de intereses.

8. La suma de votos de los socios colaboradores, inactivos y temporales no podrá superar el cuarenta y cinco por ciento de los votos totales presentes o representados en la asamblea general.

9. En todo caso, los socios titulares de votos plurales podrán renunciar a ello, para una asamblea o en cualquier votación, ejercitando un solo voto. Además, los estatutos podrán regular los supuestos en que se utilice el voto igualitario.

Artículo 38. *Voto por representación.*

1. Cuando el socio no pueda asistir a la asamblea general, podrá conceder su plena representación a otro socio de la cooperativa, que no podrá ostentar más de dos representaciones. También podrá ser representado, excepto en el caso de que cooperativice su trabajo y siempre que tuvieran capacidad legal para representarle, por su cónyuge o persona unida por análoga relación de afectividad, familiares de hasta segundo grado tanto por consaguinidad como por afinidad, o persona que ostente poder suficiente conferido en documento público.

2. La delegación de voto deberá hacerse para cada asamblea y constará por escrito, que se presentará antes del comienzo de la asamblea. La presidencia de la asamblea aceptará o rechazará la representación concedida.

3. La representación de los socios, a efectos de asistir a la asamblea general, de las personas jurídicas y de los menores o incapacitados que tengan participación en la cooperativa se acomodará a las normas de Derecho común.

Artículo 39. *Adopción de acuerdos en la asamblea general.*

1. Salvo en los casos previstos en esta Ley, la asamblea general adoptará sus acuerdos por mayoría simple de los votos válidos emitidos por los socios presentes o representados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.

2. Será necesaria la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados para la adopción de acuerdos de modificación de estatutos, fusión, escisión, transformación, cesión del activo y pasivo, disolución voluntaria, reactivación de la cooperativa, adhesión o baja en una sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado o en un grupo cooperativo, transmisión por cualquier título de partes del patrimonio de la sociedad cooperativa que representen unidades económicas o empresariales con capacidad de funcionamiento empresarial, emisión de obligaciones, aprobación de nuevas participaciones obligatorias y otras nuevas obligaciones no previstas en los estatutos, así como para la aprobación o modificación del reglamento de régimen interno.

3. Los estatutos podrán exigir mayorías superiores a las establecidas en los apartados anteriores, sin que, en ningún caso, rebasen el setenta y cinco por ciento de los votos válidamente emitidos.

4. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo el de convocar una nueva asamblea general; el de prorrogar la sesión de la asamblea general; el de que se realice censura de las cuentas por miembros de la cooperativa o por terceros independientes; el ejercicio de la acción de responsabilidad contra miembros del consejo rector, auditores, liquidadores o interventores; la revocación de los cargos sociales antes mencionados, así como aquellos otros casos previstos en la presente Ley.

5. Las votaciones serán secretas en los casos previstos en la presente Ley o en los estatutos sociales. En particular, se votará en secreto cuando se trate del acuerdo para la elección o revocación de los miembros de los órganos sociales o el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de los órganos sociales, así como para transigir o renunciar al ejercicio de la acción.

Se adoptará, también mediante votación secreta, el acuerdo sobre cualquier punto del orden del día, cuando así lo soliciten un diez por ciento de los votos presentes y representados. Los estatutos podrán regular las cautelas que los socios estimen pertinentes respecto al uso de la votación secreta, para evitar abusos.

6. Los acuerdos de la asamblea general producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que hayan sido adoptados.

Artículo 40. *Acta de la asamblea general.*

1. De cada sesión, el secretario redactará un acta, que deberá ser firmada por el presidente y el secretario. En todo caso el acta deberá expresar:

a) Lugar, fecha y hora de la asamblea, así como el orden del día de la misma.
b) Si se celebra en primera o segunda convocatoria.
c) Manifestación de la existencia de quórum suficiente para su válida constitución.
d) Resumen de las deliberaciones sobre las propuestas sometidas a votación.
e) Intervenciones que los interesados hayan solicitado que consten en acta.
f) Transcripción de los acuerdos adoptados, y de los resultados de las votaciones.

2. Como anexo al acta, firmada por el presidente, se acompañarán la lista de los socios asistentes, presentes o representados, y los documentos que acrediten la representación.

3. El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia asamblea general a continuación de haberse celebrado ésta o, en su defecto, habrá de serlo, dentro del plazo de quince días, por el presidente y por dos socios sin cargo alguno designados en la misma, quienes la firmarán junto con el secretario.

El secretario será responsable de que el acta se pase al correspondiente libro de actas de la asamblea general.

4. Cuando los acuerdos sean inscribibles deberán presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria para su inscripción, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de la aprobación del acta, bajo la responsabilidad del consejo rector.

5. El consejo rector o el veinte por ciento de los socios, o dos socios en las cooperativas de menos de diez podrán requerir, si así lo prevén los estatutos, la presencia de notario para que levante acta de la asamblea general. El acta notarial tendrá la consideración de acta de la asamblea y no se someterá a trámite de aprobación.

Artículo 41. *Asamblea general de delegados.*

1. Las cooperativas en las que concurran circunstancias que así lo aconsejen, como pudiera ser su elevado número de socios, la dispersión de los domicilios de sus miembros que limiten las posibilidades de su reunión simultánea, la dedicación a diversas actividades productivas o cualquier otra análoga, podrán establecer en sus estatutos como órgano la asamblea general de delegados, que sustituirá a la asamblea general de la cooperativa.

Esta asamblea general de delegados tendrá en cuenta las siguientes directrices:

a) Los delegados componentes de la asamblea general de delegados serán elegidos en juntas preparatorias de socios, que se celebrarán, al menos, con dos días de antelación a la fecha prevista para la celebración de la asamblea.

b) A la elección de los delegados, serán convocados los socios a quienes corresponda elegirlos ya sea por circunscripción territorial, en atención a su domicilio, por su dedicación a la actividad cooperativizada que motive su especificación o vínculo que haya justificado esta fórmula de órgano de gobierno.

c) La junta preparatoria será presidida por uno de los socios, elegido a tal fin, y contará con un secretario también elegido para desempeñar ese cometido. A esa reunión habrá de asistir, por lo menos, un miembro del consejo rector con voz y sin voto.

d) Constituida la junta preparatoria, se someterá a conocimiento y debate el orden del día de la asamblea general de delegados respecto del que se someterán a consideración las decisiones de los socios asistentes y representados. La junta decidirá si es preciso someter a votación alguna de las cuestiones a decidir en la asamblea general de delegados, para que su criterio oriente la actuación de los delegados. Esta votación deberá realizarse en todo caso, y su resultado tendrá el carácter de mandato imperativo para los delegados, en los casos de fusión, escisión, transformación o liquidación de la cooperativa si los mismos van a ser objeto de acuerdo en la asamblea general de delegados. El acta de la reunión recogerá el resultado del debate de cada uno de los puntos del orden del día, que habrá de servir de criterio para la actuación de los delegados en la asamblea general de delegados, así como el resultado de las votaciones designando los delegados.

e) Cada junta preparatoria elegirá mediante votación secreta un número de delegados que resulte proporcional al de miembros que la integren, en relación con el total de la cooperativa. Cada delegado ostentará en la asamblea general de delegados el número de votos que le hayan sido conferidos en la junta preparatoria además de los que en su caso le hayan cedido mediante documento escrito otros candidatos o delegados que no hayan resultado elegidos.

f) La asamblea general de delegados estará integrada por los delegados elegidos en las juntas preparatorias, más el consejo rector y los interventores, sin que puedan asistir a su celebración los socios que no ostenten la condición de delegados.

g) La adopción de acuerdos de la asamblea general de delegados quedará sujeta a las normas establecidas en el artículo 39 de esta Ley para la asamblea general, en cuanto a los votos precisos para la formación de las mayorías simples o cualificadas.

h) Dentro del plazo de quince días siguientes a la celebración de la asamblea general de delegados, el consejo rector deberá facilitar a los socios información escrita sobre los acuerdos adoptados en la asamblea, con expresión del voto de los delegados en los supuestos en que exista mandato imperativo de las juntas.

2. A los efectos de impugnación de acuerdos de la asamblea general de delegados será de aplicación lo establecido para la asamblea general en el artículo 42 de la presente Ley.

3. En lo no previsto en el presente artículo y en los estatutos se observarán en cuanto sean aplicables, las normas establecidas en la Sección Primera del Capítulo Cuarto, para la asamblea general.

Artículo 42. *Impugnación de los acuerdos de la asamblea general.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos de la asamblea general contrarios a la Ley, a los estatutos sociales o que lesionen los intereses de la sociedad cooperativa en beneficio de uno o varios socios o terceros.

2. Serán nulos los acuerdos contrarios al ordenamiento jurídico. Los demás acuerdos, a que se refiere el número anterior, serán anulables.

3. La acción de impugnación de acuerdos nulos podrá ser ejercitada por cualquier socio, por los miembros del consejo rector, por los interventores, el comité de recursos y por cualquier tercero que acredite interés legitimo. Esta acción caducará en el plazo de un año.

4. La acción de impugnación de acuerdos anulables podrá ser ejercitada por los socios asistentes que hubieren hecho constar en el acta, o mediante documento fehaciente entregado dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, su oposición al acuerdo, aunque la votación hubiere sido secreta. También podrá ser ejercitada por los socios ausentes y los que hubiesen sido privados ilegítimamente del voto, así como por los miembros del consejo rector y por los interventores, en su caso. Esta acción caducará en el plazo de cuarenta días.

5. Están obligados a impugnar los acuerdos contrarios al ordenamiento jurídico o los estatutos sociales, el consejo rector, los interventores y los liquidadores y, en su caso, el comité de recursos.

6. Los plazos de caducidad previstos en este artículo se computarán desde la fecha de adopción del acuerdo o, si fuera inscribible, desde la de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

7. No procederá la impugnación cuando el acuerdo haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro. Si fuere posible eliminar la causa de impugnación, el juez otorgará un plazo razonable para que aquélla pueda ser subsanada.

8. Las acciones de impugnación se acomodarán a las normas establecidas para las sociedades de capital, con la salvedad de que para solicitar en el escrito de demanda la suspensión del acuerdo impugnado, se exigirá que los demandantes sean los interventores o socios que representen un veinte por ciento del total de votos.

9. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado. En el caso de que éste estuviese inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la sentencia determinará su cancelación, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella.

Sección II. Del Consejo Rector

Artículo 43. *Naturaleza, competencias y representación del consejo rector.*

1. El consejo rector es el órgano colegiado de gobierno al que corresponde la alta gestión, la supervisión de los directivos y la representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la Ley, a los estatutos y a la política general fijada por la asamblea general.

2. En las cooperativas con un número de socios no superior a diez, los estatutos podrán establecer que la representación, gobierno y gestión de la cooperativa corresponda a un administrador único o dos administradores, que actuarán solidaria o mancomunadamente, cuyo régimen será el del consejo rector salvo en lo especialmente establecido en esta Ley.

3. Corresponden al consejo rector cuantas facultades no estén reservadas por Ley o por los estatutos a otros órganos sociales. Le corresponde comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria las altas y bajas de los socios de la cooperativa, en los términos que se desarrollen reglamentariamente.

4. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos sociales, así como a aquellos actos relativos al desarrollo de la actividad cooperativizada. Cualquier limitación que pudieran contener los estatutos sobre las facultades representativas de los miembros del consejo rector, del administrador único, o de los administradores solidario o mancomunados, aunque se halle inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, será ineficaz frente a terceros.

5. El Presidente del Consejo Rector y, en su caso, el Vicepresidente, que lo será también de la cooperativa, ostentarán la representación legal de la misma, dentro del ámbito de facultades que les atribuyan los Estatutos y las concretas que para su ejecución resulten de los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector.

6. El consejo rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, cuyas facultades representativas de gestión o dirección se establecerán en la escritura de poder.

El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes de gestión o dirección con carácter permanente se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

7. El consejo rector será competente, salvo disposición contraria de los estatutos sociales, para cambiar el domicilio social dentro del mismo término municipal. En este supuesto el consejo rector estará obligado a poner en conocimiento de los socios el cambio operado.

Artículo 44. *Composición del consejo rector.*

1. Los estatutos sociales determinarán la composición, régimen de organización y funcionamiento del consejo rector.

Los estatutos sociales podrán prever que la composición del consejo rector refleje, entre otras circunstancias, su distinta implantación geográfica y las diversas actividades desarrolladas por la sociedad cooperativa, estableciendo las correspondientes reservas de vocalías, que en ningún caso podrán afectar a los cargos de presidente, vicepresidente o

secretario. Las reservas de vocalías serán obligatorias en el supuesto de existencia de secciones, en el porcentaje que determinen los estatutos sociales.

2. El número de miembros del consejo rector no puede ser inferior a tres, ni superior a quince, debiendo existir, en todo caso, un presidente, un vicepresidente y un secretario.

Cuando la sociedad cooperativa tenga tres socios, el consejo rector estará formado por dos miembros, no existiendo el cargo de vicepresidente. Los socios personas jurídicas de las sociedades cooperativas de segundo grado, podrán ocupar un cargo en el consejo rector y otro en la intervención, debiendo, en este caso, designar a dos personas físicas distintas para que ejerzan dichos cargos.

3. En las cooperativas de segundo grado además de presidente, vicepresidente y secretario los estatutos podrán prever la presencia de un consejero en representación de cada una de las cooperativas integrantes de aquélla.

4. Cuando la sociedad cooperativa tenga más de cincuenta trabajadores con contrato por tiempo indefinido y esté constituido el comité de empresa, uno de ellos formará parte del consejo rector como miembro vocal, que será elegido y revocado por dicho comité; en el caso de que existan varios comités de empresa, será elegido por todos los trabajadores.

El período de mandato y el régimen del referido vocal serán iguales que los establecidos en los estatutos sociales para los restantes miembros del consejo rector.

Artículo 45. *Elección de los consejeros.*

1. Los consejeros de la cooperativa, salvo lo previsto en el apartado 4 del artículo anterior, serán elegidos por la asamblea general, en votación secreta y por el mayor número de votos.

Los cargos de presidente, vicepresidente y secretario de la sociedad cooperativa serán elegidos directamente por la asamblea general.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, si lo prevén sus estatutos, la asamblea general elegirá, de entre sus miembros, un número de personas igual que el de componentes de su consejo rector, que serán designadas por el mayor número de votos obtenidos. Los socios así elegidos designarán de entre ellos a quienes asuman los cargos de presidente, vicepresidente, secretario y restantes miembros previstos en sus estatutos.

2. Tratándose de un consejero persona jurídica, deberá ésta designar previamente a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

3. Los estatutos podrán regular el proceso electoral, de acuerdo con las normas de esta Ley. El carácter de elegibles de los socios no podrá subordinarse a su proclamación como candidatos y, si existiesen candidaturas, deberán admitirse las individuales, y las colectivas no podrán tener el carácter de cerradas. En todo caso, no serán válidas las candidaturas presentadas fuera del plazo que señale la autorregulación correspondiente, ni los miembros del consejo rector sometidos a renovación podrán decidir sobre la validez de las candidaturas.

Asimismo, pueden prever el procedimiento por el que en el consejo rector se integren vocales no socios, limitando su presencia a un máximo de un tercio del total; y que en ningún caso, podrán ser presidente, vicepresidente ni secretario.

4. El nombramiento de los consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria en un plazo de un mes como máximo desde su elección.

Artículo 46. *Duración, cese y vacantes de los consejeros.*

1. Los miembros del consejo rector serán elegidos por un período determinado en los estatutos sociales, que necesariamente habrá de ser de un mínimo de dos y un máximo de seis años, pudiendo ser reelegidos. Los estatutos podrán establecer un número máximo de reelecciones.

Los miembros del consejo rector que hubieran agotado el plazo para el que fueron elegidos, continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca la renovación y aceptación de los que les sustituyan.

2. El consejo rector se renovará simultáneamente en la totalidad de sus miembros, salvo que los estatutos contemplen renovaciones parciales.

3. Los miembros del consejo rector podrán ser destituidos en cualquier momento por la asamblea general, aun cuando no conste como punto en el orden del día. En tal caso el acuerdo habrá de adoptarse por la mayoría del total de votos de la sociedad cooperativa.

Cuando sean destituidos de sus cargos todos los miembros del consejo rector, a la vez, se procederá en la misma sesión a fijar la fecha de la convocatoria de asamblea general extraordinaria para la elección de los nuevos miembros del consejo rector y a la designación de una comisión ejecutiva provisional formada por tres socios elegidos en dicha asamblea, que asumirá la administración de la cooperativa hasta la toma de posesión del nuevo consejo rector.

4. La renuncia de los miembros del consejo rector deberá realizarse por escrito y comunicarse fehacientemente a la sociedad, salvo disposición en contra de los estatutos sociales, y deberá ser aceptada por el consejo rector o por la asamblea general.

5. Las vacantes que se produzcan en el consejo rector se cubrirán en la primera asamblea general que se celebre. Vacante el cargo de presidente, sus funciones serán asumidas por el vicepresidente, hasta que se celebre la asamblea correspondiente. No obstante, los estatutos sociales podrán establecer la existencia de suplentes de los miembros del consejo rector, determinando su número y el sistema de sustitución, excepto para los cargos de presidente y vicepresidente del consejo rector, que deberán ser elegidos directamente por el consejo rector o por la asamblea general, en los términos previstos por la presente Ley. En todos estos supuestos el designado ostentará el cargo por el período pendiente de cumplir por aquel cuya vacante se cubra.

6. Si simultáneamente quedaran vacantes los cargos de presidente y vicepresidente y secretario del consejo rector, elegidos directamente por la asamblea general, o quedase un número de miembros del consejo rector insuficiente para constituir válidamente éste, las funciones del presidente y secretario serán asumidas por los consejeros elegidos entre los restantes miembros del consejo.

La asamblea general será convocada en el plazo máximo de quince días a los efectos de cubrir las vacantes producidas. Esta convocatoria podrá ser acordada por el consejo rector aunque no concurra el número de miembros que exige el artículo siguiente.

7. El nombramiento y aceptación de los suplentes como miembros titulares del consejo rector se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, una vez producido el cese del anterior titular.

Artículo 47. *Funcionamiento del consejo rector.*

1. Los estatutos, o en su defecto la asamblea general, establecerán las reglas básicas del funcionamiento y la periodicidad de sus reuniones.

2. La reunión del consejo rector deberá ser convocada por el presidente o quien le sustituya, a iniciativa propia o a petición de cualquier consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de quince días, podrá ser convocada por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio de sus miembros.

No será necesaria la convocatoria cuando, estando presentes todos los consejeros, decidan por unanimidad la celebración del consejo.

Podrá convocarse a la reunión, sin derecho de voto, al director, a los técnicos o a cualquier otra persona que tenga vinculación contractual con la cooperativa, o a cualquier persona cuya presencia contribuya al interés general y al buen funcionamiento de la cooperativa.

3. El consejo rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus componentes. Los consejeros no podrán hacerse representar.

4. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados, excepto en los supuestos establecidos en esta Ley. Para acordar los asuntos que deban incluirse en el orden del día de la asamblea general, será suficiente el voto favorable de un tercio de los miembros que componen el consejo rector.

Cada consejero tendrá un voto. El voto del presidente dirimirá los empates.

5. El acta de la reunión, firmada por el presidente y el secretario, recogerá los debates en forma sucinta, el texto de los acuerdos y la relación de asistentes, así como el resultado de las votaciones y se aprobará conforme dispongan los estatutos.

6. Los estatutos podrán autorizar que el consejo adopte acuerdos por escrito y sin sesión cuando varios consejeros tuviesen dificultades para desplazarse al domicilio social o lugar de reunión habitual del consejo, y fuese necesario.

En este caso, el presidente mediante comunicación escrita, de forma en la que quede constancia de la recepción y de la identidad de la persona receptora, remitirá propuesta de acuerdo a cada uno de los consejeros. Los estatutos, en su caso, fijarán el plazo máximo para la respuesta de los consejeros, que debe realizarse por la misma vía; de no producirse contestación por alguno de los consejeros, deberá procederse a la convocatoria y reunión del consejo rector para decidir acerca de la propuesta del presidente.

Una vez adoptado el acuerdo, el secretario lo transcribirá al libro de actas, haciendo constar las fechas y conducto de las comunicaciones dirigidas a los consejeros, y las fechas y conducto de las respuestas, incorporándose además como anexo al acta el escrito emitido por el presidente y los escritos de respuesta de los demás consejeros. Este procedimiento sólo se admitirá cuando ningún consejero se oponga al mismo.

Artículo 48. *Impugnación de los acuerdos del consejo rector.*

1. Podrán ser impugnados los acuerdos del consejo rector que se consideren nulos en el plazo de dos meses, y los que se consideren anulables en el de un mes. Si el impugnante es consejero, estos plazos se computarán desde la adopción del acuerdo, en los demás casos desde que los impugnantes tuvieran conocimiento de los mismos, siempre que no hubiese transcurrido un año desde su adopción.

2. Para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos nulos están legitimados todos los socios, incluso los miembros del consejo rector que hubieran votado a favor del acuerdo y los que se hubiesen abstenido.

Asimismo, están legitimados para el ejercicio de las acciones de impugnación de los acuerdos anulables, los asistentes a la reunión del consejo que hubiesen hecho constar en acta su voto contra el acuerdo adoptado, los ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto, así como los interventores y el cinco por ciento de los socios. En los demás aspectos, se ajustará al procedimiento previsto para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general.

Artículo 49. *Delegación de facultades del consejo rector.*

1. El consejo rector, con el voto favorable de dos terceras partes de sus miembros, podrá delegar algunas de sus facultades, siempre que legal o estatutariamente no sean indelegables, en uno o varios consejeros que podrán actuar indistinta o mancomunadamente. Tales delegaciones podrán ser con carácter permanente o por un período determinado, revocadas en cualquier momento, y no producirán efectos hasta su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. En cualquier caso, aún efectuada la delegación, el consejo rector continúa siendo titular de las facultades delegadas y responsable ante la cooperativa, los socios y los terceros, de la gestión llevada a cabo por los consejeros delegados y la comisión ejecutiva.

Artículo 50. *Dirección de la cooperativa.*

1. Los estatutos de la cooperativa podrán prever la existencia de una dirección, cuyo nombramiento, contratación y cese, corresponderá al consejo rector mediante el correspondiente acuerdo, comunicándose su nombramiento y cese a la asamblea general para su ratificación.

2. El consejo rector otorgará a la dirección apoderamiento en la representación y gestión ordinaria de la cooperativa, atribuyéndole cuantas facultades considere precisas para el mejor desenvolvimiento de su función, sin que en ningún caso puedan delegársele las facultades específicamente reconocidas a la asamblea general por esta Ley o por sus estatutos.

3. El contrato que, en su caso, vincule a la dirección con la cooperativa quedará sujeto a la normativa de carácter laboral y especificará las condiciones para el desempeño de su función, la retribución y las condiciones de trabajo.

4. La dirección de una cooperativa será incompatible con formar parte de la intervención o del consejo rector de la misma, o con la dirección de otra cooperativa del mismo grado, y le será exigida la diligencia de un gestor y la necesaria lealtad y fidelidad en el desempeño de su cometido.

5. Formar parte de la dirección de una cooperativa impide dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo tipo de actividad económica a la que se dedicara la cooperativa, durante el desempeño de su cargo.

Artículo 51. *Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.*

1. No podrán ser consejeros:

a) Las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, los menores e incapacitados, los condenados a penas que llevan aneja la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos, los que hubieran sido condenados por grave incumplimiento Leyes o disposiciones sociales y aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

b) Los altos cargos, funcionarios y personal al servicio de la Administración, con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de la cooperativa de que se trate, salvo que lo sean en representación del ente público en que presten sus servicios.

c) Los que desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas a las de la cooperativa, o que bajo cualquier forma tengan intereses opuestos a los de la misma, salvo que cuente con autorización expresa de la asamblea general, en cada caso.

d) Los incursos en los supuestos estatutariamente previstos.

2. Son incompatibles entre sí los cargos de miembros del consejo rector, interventor e integrantes del comité de recursos. Dicha incompatibilidad alcanzará también al cónyuge y parientes de los expresados cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia, cuando el número de socios de la cooperativa, en el momento de elección del órgano correspondiente, sea tal, que no existan socios en los que no concurran dichas causas.

3. Ninguno de los cargos anteriores podrá ejercerse simultáneamente en más de tres sociedades cooperativas de primer grado.

4. El consejero que incurra en alguna de las prohibiciones o se encuentre afectado por alguna de las incapacidades o incompatibilidades previstas en este artículo, será inmediatamente destituido a petición de cualquier socio, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir por su conducta desleal. En los supuestos de incompatibilidad entre cargos, el afectado deberá optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, si no lo hiciere, será nula la segunda designación.

Artículo 52. *Conflicto de intereses con la cooperativa.*

1. Será preciso el previo acuerdo de la asamblea general, cuando la cooperativa hubiera de contraer obligaciones con cualquier consejero, apoderado, administrador único o director o con uno de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, no pudiendo el socio incurso en esta situación, tomar parte en la correspondiente votación. La autorización de la asamblea no será necesaria cuando se trate de las relaciones propias de la condición de socio.

2. Los actos, contratos y operaciones realizadas sin la mencionada autorización serán anulables, aunque quedarán a salvo los derechos adquiridos de buena fe por terceros.

Artículo 53. *Retribuciones de miembros del consejo rector.*

La asamblea general podrá asignar remuneraciones a los miembros del consejo rector que realicen tareas encomendadas por ella. Dicha remuneración no podrán fijarse en función de los resultados económicos del ejercicio social.

En cualquier caso serán compensados por los gastos que les origine su función.

Artículo 54. *Responsabilidad de miembros del consejo rector.*

1. Los miembros del consejo rector desempeñarán su cargo con la diligencia que corresponde a una gestión empresarial ordenada y a un representante leal y deberán guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, aun después de haber cesado en sus funciones.

2. Todos ellos responderán frente a la cooperativa y los socios del perjuicio que causen por los actos u omisiones contrarios a la Ley o los estatutos o los realizados sin la diligencia con que deben desempeñar su cargo.

La responsabilidad de los miembros del consejo rector frente a la cooperativa y los socios será solidaria, quedando exentos de las mismas:

a) Quienes habiendo asistido a la reunión en la que se adoptó el acuerdo, prueben que votaron en contra del mismo solicitando que constara en el acta, o que no han participado en su ejecución e hicieron todo lo conveniente para evitar el daño.

b) Quienes prueben que no asistieron a la reunión en la que se adoptó el acuerdo, y que no han tenido posibilidad alguna de conocerlo, o habiéndolo conocido hicieron todo lo conveniente para evitar el daño y no han intervenido en su ejecución.

c) Quienes prueben que propusieron al presidente del órgano la adopción de las medidas pertinentes para evitar el daño o perjuicio irrogado a la cooperativa, como consecuencia de la inactividad del órgano.

3. La responsabilidad frente a terceros, tendrá el carácter que establezca la legislación aplicable. No exonerará de responsabilidad el hecho de que la asamblea general haya ordenado, aceptado, autorizado o ratificado el acto o acuerdo, cuando el mismo sea competencia del órgano que lo adoptó en su caso.

4. En lo no regulado en la presente Ley la responsabilidad de los consejeros por daños causados, se regirá por lo dispuesto por la normativa aplicable para los administradores de las sociedades de capital. El acuerdo de la asamblea general que decida sobre el ejercicio de la acción de responsabilidad requerirá mayoría ordinaria, que podrá ser adoptado aunque no figure en el orden del día. En cualquier momento, la asamblea general podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción, siempre que no se opusieren a ello socios que ostenten el cinco por ciento de los votos sociales de la cooperativa.

Sección III. De los órganos potestativos de la sociedad

Artículo 55. *Naturaleza y funciones del órgano de intervención.*

1. Los estatutos de la cooperativa podrán prever la existencia de un órgano de intervención, como órgano de fiscalización de la sociedad cooperativa, tiene como funciones, además de las previstas en esta Ley, las que le asignen los estatutos sociales, de acuerdo a su naturaleza, que no estén expresamente encomendadas a otros órganos sociales. La intervención puede consultar y comprobar toda la documentación de la sociedad cooperativa y proceder a las verificaciones que estime necesarias.

2. La intervención se renovará simultáneamente en la totalidad de sus miembros sin que sea posible la renovación parcial de los mismos.

3. Los estatutos sociales fijarán el número de interventores titulares, que no podrá ser superior al de miembros del consejo rector, pudiendo, asimismo, establecer la existencia y número de suplentes. Los estatutos sociales fijarán la duración de su mandato de entre dos y seis años, pudiendo ser reelegidos.

4. El número de interventores de la sociedad cooperativa será, como mínimo, de uno en las que tengan menos de veinticinco socios, y de tres en las de veinticinco o más socios.

5. Los interventores serán elegidos en número impar por la asamblea general por el mayor número de votos, en votación secreta, entre los socios de la sociedad cooperativa. Cuando se trate de persona jurídica, ésta deberá nombrar una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

Un tercio de los interventores podrá ser designado entre expertos independientes.

6. Cuando se hayan designado tres o más interventores, los acuerdos adoptados por este órgano se tomarán por mayoría simple de sus integrantes.

7. El nombramiento de los interventores debe ser inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el plazo de un mes desde la adopción del acuerdo en asamblea general.

8. Cuando la sociedad cooperativa opte por dotarse de un órgano de intervención, sus miembros se regirán por las normas previstas para los miembros del consejo rector en los artículos 51 a 54, con la única excepción de la responsabilidad solidaria del 54.2, que en el caso de los interventores será mancomunada.

Artículo 56. *Cuentas anuales e informe de gestión.*

1. Las cuentas anuales y el informe de gestión, antes de ser presentados para su aprobación a la asamblea general, deberán ser censurados por la intervención, salvo que la sociedad cooperativa esté sujeta a la auditoría de cuentas a que se refiere el artículo 77 de esta Ley.

2. Los interventores emitirán informe en el plazo máximo de un mes desde que se entreguen las cuentas a tal fin. Si el consejo rector se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, los interventores habrán de ampliar su informe a los cambios introducidos.

En caso de desacuerdo, los interventores podrán emitir informe por separado.

En tanto no se haya emitido el informe, o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la asamblea general a cuya aprobación deban someterse las cuentas.

3. La aprobación de cuentas por la asamblea general, sin el previo informe de los interventores o de los auditores, en su caso, podrá ser impugnada según lo previsto en el artículo 42 de esta Ley.

Artículo 57. *Comité de Recursos.*

1. Los estatutos podrán prever la existencia de un comité de recursos, que tramitará y resolverá las impugnaciones de las sanciones impuestas a los socios y cuantas otras funciones les atribuya la presente Ley.

2. La composición y funcionamiento del comité de recursos se fijará en los estatutos y estará compuesto, al menos, por tres miembros elegidos de entre sus socios por la asamblea general, en votación secreta. La duración del mandato se fijará en los estatutos, no pudiendo ser inferior a dos años ni superior a seis, pudiendo ser reelegidos.

3. El cargo de miembro del comité de recursos es incompatible con el ejercicio de cualquier otro cargo de elección en la cooperativa o con el hecho de mantener con ella una relación laboral o mercantil.

4. Los acuerdos del comité de recursos son inmediatamente ejecutivos y definitivos, como expresión de la voluntad social. El procedimiento para recurrirlos es el mismo que se prevé para los acuerdos de la asamblea general.

5. Los miembros del comité no pueden intervenir en la tramitación ni en la resolución de los recursos cuando sean parientes del socio afectado, hasta el cuarto grado de consanguinidad o el segundo grado de afinidad, ni los que tengan con aquél amistad íntima, enemistad manifiesta o relación de servicio; tampoco pueden intervenir los miembros que guarden una relación directa con el objeto del recurso.

Sus acuerdos, cuando recaigan sobre materia disciplinaria, se adoptarán mediante votación secreta. Además, se aplicarán a este órgano las disposiciones de la Sección Cuarta de este Capítulo.

Artículo 58. *Otros órganos colegiados.*

1. Los estatutos de la cooperativa podrán facultar a la asamblea general para la creación de órganos colegiados bajo denominaciones de comités, consejos o comisiones delegadas, con facultades de asesoramiento o gestión de aspectos diferentes de la acción interna de la cooperativa, que no suplirán los cometidos encomendados a otros órganos de la cooperativa y su denominación no inducirá a confusión.

2. En ningún caso, el resultado de los trabajos de esas comisiones será vinculante para la cooperativa, si bien el resultado de su actuación podrá servir de base a propuesta del consejo rector a la asamblea general.

3. La composición y el funcionamiento de estos órganos colegiados serán regulados por los estatutos o por el acuerdo de la asamblea general que decida su creación.

Sección IV. Del letrado asesor

Artículo 59. *El letrado asesor.*

1. Las sociedades cooperativas podrán designar por acuerdo de la asamblea general un letrado asesor para ejercicios sucesivos. También lo podrá hacer el consejo rector, pero en este caso el nombramiento deberá ser ratificado en la primera asamblea general que se celebre, teniendo que constar en el orden del día, así como el cese y su motivación si se produce antes del plazo pactado.

2. El letrado asesor, asista o no a las reuniones de los órganos sociales, deberá dictaminar en todo caso si son conformes a derecho los acuerdos adoptados por aquellos que sean inscribibles en cualquier registro público.

Las certificaciones de dichos acuerdos llevarán constancia de que en los libros de actas figuran dictaminados por el letrado asesor. Igualmente dictaminará en todos aquellos asuntos relacionados con el régimen de altas y bajas de los socios, y con la aplicación de las normas disciplinarias y su procedimiento.

3. El ejercicio en la función de letrado asesor será incompatible con cualquier cargo de los otros órganos sociales.

4. El nombramiento de letrado asesor no podrá recaer en persona que tenga intereses en la sociedad cooperativa, o mantenga con ella relaciones contractuales de cualquier tipo distintas a la de letrado asesor, exceptuando las de asesoramiento jurídico. No obstante podrá ser letrado asesor de la sociedad cooperativa aquel socio de la misma que reúna las condiciones legales para ejercer dicha función, en cuyo caso no participará en las votaciones relativas a aquellos acuerdos sobre los que pueda existir conflicto de intereses de la sociedad cooperativa con los propios a juicio del consejo rector.

5. La relación contractual entre la sociedad cooperativa y el letrado asesor podrá ser de arrendamiento de servicios o laboral.

6. Las entidades asociativas de sociedades cooperativas y las sociedades cooperativas de segundo grado podrán prestar estos servicios a sus socios, manteniendo con el letrado asesor cualquiera de las modalidades contractuales reflejadas en el número anterior.

7. Los acuerdos adoptados infringiendo las normas que, sobre asesoramiento jurídico, se prevén en este artículo, serán impugnables como actos contrarios a la Ley.

8. El nombramiento del letrado asesor se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el plazo de treinta días desde su aprobación en asamblea general.

CAPÍTULO V

Del régimen económico

Sección I. De las aportaciones sociales

Artículo 60. *Constitución del capital social.*

1. El capital social de la cooperativa estará constituido por las aportaciones, obligatorias y voluntarias, de sus socios, que podrán ser:

a) Aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja.

b) Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por la asamblea general o el consejo rector, según establezcan los estatutos.

La transformación obligatoria de aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja, en aportaciones cuyo reembolso puede ser rehusado incondicionalmente por el consejo rector, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. El socio disconforme podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

Si la sociedad cooperativa anuncia su cifra de capital social al público, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado para cuya determinación se restarán, en su caso, las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a los socios.

2. Las aportaciones se acreditarán, según determinen los estatutos, mediante títulos no negociables o libretas de participación nominativas, que reflejarán las aportaciones realizadas, las cantidades desembolsadas y las sucesivas variaciones de éstas.

3. Las aportaciones de los socios al capital social se realizarán en moneda de curso legal. Ante el notario autorizante de la escritura de constitución, deberá acreditarse la realidad de las aportaciones dinerarias de cada socio mediante certificación del depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad en una entidad de crédito, que el notario incorporará a la escritura.

En el caso de ulteriores aportaciones al capital social, obligatorias o voluntarias, éstas habrán de acreditarse al consejo rector mediante certificación del depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad en una entidad de crédito.

4. No obstante, si lo prevén los estatutos o lo acordase la asamblea general, también podrán consistir en bienes y derechos susceptibles de valoración económica. En este caso, el consejo rector deberá designar uno o varios expertos independientes, con el objeto de que éstos, bajo su responsabilidad, determinen justificadamente el valor de la aportación no dineraria, previa descripción de las características de los bienes e indicación de los criterios utilizados para calcular su valor. No obstante, si los estatutos sociales lo establecieran, la valoración anteriormente referida deberá ser aprobada por la asamblea general.

A las aportaciones no dinerarias se aplicará en cuanto a su entrega, el saneamiento por evicción y la transmisión de los riesgos, lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades capital.

5. El importe total de las aportaciones de cada socio en las cooperativas de primer grado no podrá exceder de un tercio del capital social. La aportación total de los socios colaboradores, inactivos y temporales, no podrá superar el cuarenta y cinco por ciento del capital social.

6. Los estatutos podrán prever que, cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del consejo rector. El socio disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje, podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada. En este supuesto se aplicarán también los artículos 63.3, 66.6 y 97.3 de esta Ley.

7. Para reducir su capital social mínimo, la asamblea general de la sociedad cooperativa deberá acordar la modificación de los estatutos sociales e incorporar a los mismos la consiguiente reducción.

La reducción será obligada cuando, por consecuencia de pérdidas su patrimonio contable haya disminuido por debajo de la cifra de capital social mínimo que se establezca en sus estatutos sociales y hubiese transcurrido un año sin haber recuperado el equilibrio.

Artículo 61. *Aportaciones obligatorias.*

1. Los estatutos sociales fijarán la aportación obligatoria inicial para adquirir la condición de socio, que podrá ser diferente para las distintas clases de socios, o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que cada uno de ellos asuma de la actividad cooperativizada.

2. La aportación obligatoria inicial para adquirir la condición de socio deberá desembolsarse, al menos, en un veinticinco por ciento en el momento de la suscripción, y el resto en el plazo que se establezca en los estatutos o que se decida en la asamblea general, que como máximo será de cuatro años.

3. La asamblea general, por mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados, podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, y fijar su cuantía, que podrá ser diferente para los distintos socios en función de los criterios recogidos en el número 1 de este artículo, el plazo y las condiciones en que habrán de desembolsarse.

En ese caso, los socios podrán imputar las aportaciones voluntarias que tengan suscritas al cumplimiento de esta obligación. El socio disconforme podrá solicitar la baja, que tendrá la consideración de justificada a los efectos regulados en esta Ley.

4. El consejo rector deberá requerir al socio, cuya aportación obligatoria mínima haya quedado disminuida por sanción económica impuesta estatutariamente o como consecuencia de la imputación de pérdidas de la sociedad cooperativa, para que realice el desembolso necesario hasta alcanzar dicho importe. El plazo para efectuar el desembolso fijado por el consejo rector no podrá ser inferior a dos meses, ni superior a un año.

5. Los socios que no efectúen sus aportaciones en el plazo establecido incurrirán automáticamente en mora. El consejo rector podrá reclamar el cumplimiento de la obligación de desembolso con abono del interés legal y de los daños y perjuicios causados por la morosidad. El consejo rector fijará el plazo para efectuar el desembolso, que no podrá ser inferior a dos meses, ni superior a un año. Si el socio desatiende ese requerimiento podrá ser expulsado de la sociedad cooperativa. En todo caso, la sociedad cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

Artículo 62. *Aportaciones voluntarias.*

La asamblea general y, si lo prevén los estatutos, el consejo rector, podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, que habrán de desembolsarse en el plazo y en las condiciones que establezca el acuerdo de admisión. Sin perjuicio de lo anterior, el consejo rector podrá aceptar en cualquier momento aportaciones voluntarias de los socios al capital social. Su remuneración será la fijada para la última admisión acordada o, en su defecto, la prevista para las aportaciones obligatorias.

Artículo 63. *Remuneración de las aportaciones.*

1. La asamblea general acordará, en cada ejercicio, si las aportaciones obligatorias al capital dan derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada. En el caso de las aportaciones voluntarias, la remuneración se determinará en el acuerdo de admisión.

2. La remuneración de las aportaciones al capital social estará condicionada a la existencia en el ejercicio económico de resultados positivos previos a su reparto, limitándose el importe máximo de las retribuciones al citado resultado positivo. En ningún caso excederá en más de seis puntos del interés legal del dinero.

3. Si la asamblea general acuerda devengar un interés para las aportaciones al capital social o destinar excedentes disponibles a retornos, las aportaciones previstas en el artículo 60.1.b) de los socios que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rehusado por el órgano de administración, tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

Artículo 64. *Actualización de las aportaciones.*

1. El balance de las sociedades cooperativas podrá ser actualizado en los mismos términos y con los mismos beneficios previstos para las sociedades de Derecho común, sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley sobre el destino de la plusvalía resultante de la actualización.

2. La plusvalía resultante se destinará por la sociedad cooperativa, en uno o más ejercicios, conforme a lo previsto en los estatutos o, en su defecto, por acuerdo de la asamblea general, a la actualización de las aportaciones al capital social de los socios o al incremento de las reservas, obligatorias o voluntarias, en la proporción que se estime conveniente. No obstante, cuando la cooperativa tenga pérdidas sin compensar, dicha plusvalía se aplicará, en primer lugar, a la compensación de las mismas y, el resto, a los destinos señalados anteriormente.

Artículo 65. *Transmisión de las aportaciones.*

1. Las aportaciones podrán transmitirse:

a) Por actos «inter vivos», únicamente a otros socios de la sociedad cooperativa, y a quienes adquieran tal cualidad dentro de los tres meses siguientes a la transmisión que, en este caso, queda condicionada al cumplimiento de dicho requisito.

En caso de ingreso de nuevos socios los estatutos podrán prever que las aportaciones al capital social de éstos deban efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones previstas en el artículo 60.1.b) cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

Las transmisiones «inter vivos» requerirán la previa aprobación por el consejo rector, el cual podrá denegarlas cuando compruebe que dicha transmisión responde a un intento de eludir las normas legales, estatutarias o los acuerdos sociales, y que con ello se puede causar un perjuicio a la cooperativa o a los derechos de sus socios. Si se aprobara la transmisión, el adquirente estará obligado a asumir el compromiso o uso potencial de la actividad cooperativizada del que era titular el socio transmitente.

En todo caso la transmisión habrá de notificarse al consejo rector de la sociedad cooperativa mediante escrito conjunto firmado por cedente y cesionario, debiendo respetarse, igualmente, el límite de la participación de cada socio en el capital social establecido en los estatutos sociales.

b) Por sucesión «mortis causa», a los causa-habientes si fueran socios y así lo solicitan, o si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la presente Ley, que habrá de solicitarse en el plazo de seis meses desde la fecha de fallecimiento. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 20, apartado 4 y 5.

2. Quienes hubiesen adquirido por cualquier título aportaciones sociales, deberán comunicarlo a la sociedad mediante exhibición del documento que acredite la transmisión, al objeto de inscribir la nueva titularidad en el libro de registro de aportaciones sociales y, en su caso, en el libro de registro de socios. Habrá de indicarse necesariamente el nombre, apellidos y número de identificación fiscal del adquiriente si fuese persona física, y su razón o denominación social y código de identificación fiscal si fuese persona jurídica y, en ambos casos, su domicilio y nacionalidad.

3. Los acreedores personales del socio no podrán embargar ni ejecutar las aportaciones sociales, sin perjuicio de ejercer sus derechos sobre los reembolsos, intereses y retornos que pudieran corresponder al socio.

Artículo 66. *Liquidación y reembolso de las aportaciones.*

1. Los estatutos regularán el reembolso de las aportaciones al capital social al que, en caso de baja y con la salvedad establecida en el artículo 60.1.b) de esta Ley, tiene derecho el socio de la cooperativa.

2. La liquidación de las aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio social en el que se produzca la baja. Del valor acreditado de éstas se deducirán las pérdidas imputadas e imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar. Los administradores tendrán un plazo de tres meses desde la fecha de la aprobación de las cuentas del ejercicio en que haya causado baja el socio para comunicar la liquidación efectuada. El socio disconforme con el importe a reembolsar podrá impugnarlo por el procedimiento previsto en el artículo 22.4 de esta Ley.

3. Si los estatutos lo prevén, sobre el importe líquido de las aportaciones obligatorias, el consejo rector podrá practicar las deducciones que acuerden en caso de baja no justificada o expulsión, respetando el límite máximo fijado en los propios estatutos, que no podrá superar el veinte y el treinta por ciento, respectivamente. Igualmente, los estatutos podrán prever que, en caso de incumplimiento del período de permanencia mínimo pactado, los porcentajes por deducción para la baja no justificada puedan incrementarse hasta diez puntos porcentuales.

4. El plazo para hacer efectivo el reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja. En caso de fallecimiento del socio, el plazo de reembolso a los

causahabientes no podrá ser superior a un año desde que el hecho causante se ponga en conocimiento de la cooperativa.

Para las aportaciones previstas en el artículo 60.1.b), los plazos señalados en el párrafo anterior se computarán a partir de la fecha en que la asamblea general o el consejo rector acuerde el reembolso.

5. En las aportaciones cuyo reembolso haya sido acordado por el consejo rector, las cantidades pendientes de reembolso no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero.

6. Cuando los titulares de aportaciones previstas en el artículo 60.1.b) hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde la asamblea general o el consejo rector, se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

Artículo 67. *Aportaciones no integradas en el capital social.*

1. Los estatutos o la asamblea general podrán establecer cuotas de ingreso y periódicas que no integrarán el capital social ni serán reembolsables.

El importe de las cuotas de ingreso de los nuevos socios no podrá ser superior al veinticinco por ciento de la aportación obligatoria al capital social que se le exija para su ingreso en la cooperativa.

2. Los bienes de cualquier tipo entregados por los socios para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para obtener los servicios cooperativizados, no integrarán el capital social y estarán sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa. Las entregas referidas no integran el patrimonio de la cooperativa, por lo que no pueden ser embargadas por los acreedores sociales.

Artículo 68. *Participaciones especiales.*

1. Los estatutos sociales podrán prever la posibilidad de captar recursos financieros de socios o terceros, con el carácter de subordinados y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años.

Cuando el vencimiento de estas participaciones no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la sociedad cooperativa, tendrán la consideración de capital social. No obstante, dichos recursos podrán ser reembolsables, a criterio de la sociedad, siguiendo el procedimiento establecido para la reducción de capital por restitución de aportaciones en la legislación para las sociedades de capital.

2. Estas participaciones especiales serán libremente transmisibles. Su emisión en serie requerirá acuerdo de la asamblea general en el que se fijarán las cláusulas de emisión y, en su caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa reguladora del mercado de valores.

Artículo 69. *Otros medios de financiación.*

1. Las sociedades cooperativas, por acuerdo de la asamblea general, podrán emitir obligaciones cuyo régimen se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable. Asimismo, la asamblea general podrá acordar, cuando se trate de emisiones en serie, la admisión de financiación voluntaria de los socios o de terceros no socios bajo cualquier modalidad jurídica y con los plazos y condiciones que se establezcan.

2. La asamblea general podrá acordar la emisión de títulos participativos, que podrán tener la consideración de valores mobiliarios, y darán derecho a la remuneración que se establezca en el momento de la emisión, y que deberá estar en función de la evolución de la actividad de la sociedad cooperativa, pudiendo, además, incorporar un interés fijo.

El acuerdo de emisión, que concretará el plazo de amortización y las demás normas de aplicación, podrá establecer el derecho de asistencia de sus titulares a la asamblea general, con voz y sin voto.

Sección II. Del ejercicio económico

Artículo 70. *Ejercicio económico y determinación de resultados.*

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o fusión de la cooperativa, y coincidirá con el año natural, si los estatutos no disponen lo contrario.

2. La determinación de los resultados del ejercicio económico se realizará conforme a las normas y criterios establecidos por la normativa contable. No obstante, se considerarán gastos deducibles para obtener el resultado neto los siguientes:

a) El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión cooperativa, en valoración no superior a los precios reales de liquidación, así como el importe de los anticipos laborales a los socios trabajadores y de trabajo, imputándolos en el período en que se produzca la prestación de trabajo.

b) El importe de la remuneración de las aportaciones al capital social, de las participaciones especiales, y de las aportaciones y financiaciones no integradas en el capital social.

3. Figurarán en contabilidad separada los resultados extracooperativos, que son los derivados de la actividad económica cooperativa con no socios, excepto en las cooperativas de trabajo, donde la actividad cooperativizada llevada a cabo por terceras personas no socias es resultado cooperativo si la cooperativa cumple los límites a la contratación establecidos por la presente Ley, los procedentes de inversiones financieras en sociedades y los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa, y los extraordinarios, que son los procedentes de plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado, con las siguientes excepciones:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en cooperativas, o en sociedades no cooperativas cuando éstas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se consideran a todos los efectos resultados cooperativos.

b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando concurran los siguientes requisitos: que se reinvierta la totalidad de la plusvalía en nuevos elementos del inmovilizado con idéntico destino, que la reinversión tenga lugar en el plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de entrega o puesta a disposición de los elementos patrimoniales y los tres años posteriores, y que el elemento adquirido permanezca en el patrimonio social hasta su total amortización, salvo en el supuesto de pérdidas justificadas o su nueva reinversión.

Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputará a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la sociedad cooperativa.

4. No obstante lo establecido en el apartado anterior, la sociedad cooperativa podrá optar en sus estatutos sociales por no contabilizar de forma separada los resultados extracooperativos, sin perjuicio del alcance fiscal de esta medida.

5. Las sociedades cooperativas que sean calificadas como entidades sin ánimo de lucro podrán crear una reserva estatutaria irrepartible. A esta reserva se destinarán el resto de resultados positivos y su finalidad será necesariamente la reinversión en la consolidación y mejora de los servicios de la sociedad cooperativa. A ella se podrán imputar la totalidad de las pérdidas conforme a lo establecido en el artículo 72 de esta Ley.

Artículo 71. *Distribución de excedentes.*

1. De los excedentes o resultados cooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de atender la cuantía correspondiente al impuesto de sociedades, se destinará, al menos, el veinte por ciento al fondo de reserva obligatorio y el 5 por ciento al fondo de formación y promoción cooperativa.

2. De los beneficios extracooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de atender la cuantía correspondiente al impuesto de sociedades, se destinará, al menos, un 50 por ciento al fondo de reserva obligatorio.

3. En caso de contabilización conjunta de los resultados de la cooperativa, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de atender la cuantía correspondiente al impuesto de sociedades, se destinará, al menos, el 35 por ciento al fondo de reserva obligatorio y el 5 por ciento al fondo de educación y promoción cooperativa.

4. Cuando el fondo de reserva obligatorio supere el 100 por cien del capital social, y así lo prevean los estatutos, se podrá reducir la dotación en un 50 por ciento de las cuantías reguladas en los apartados anteriores.

5. La cantidad restante, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicará, conforme establezcan los estatutos sociales o acuerde la asamblea general en cada ejercicio, a retorno cooperativo a los socios, a dotación a fondos de reserva voluntarios con carácter irrepartible o repartible y, en su caso, a la participación de los trabajadores asalariados en los resultados de la cooperativa.

6. El retorno cooperativo se acreditará a los socios en proporción a las actividades cooperativizadas realizadas por cada socio con la sociedad cooperativa. Los estatutos sociales o en su defecto, la asamblea general, por más de la mitad de los votos válidamente expresados, fijarán la forma de hacer efectivo el retorno cooperativo acreditado a cada socio.

7. La sociedad cooperativa podrá reconocer y concretar en sus estatutos sociales, o por acuerdo de la asamblea general, el derecho de sus trabajadores asalariados a percibir una retribución extraordinaria, con carácter anual, cuya cuantía se fijará en función de los resultados del ejercicio económico. Dicha retribución tendrá carácter salarial y será compensable con el complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

Artículo 72. *Imputación de pérdidas.*

1. Los estatutos sociales deberán fijar los criterios para la compensación de las pérdidas, siendo válido imputarlas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años.

2. En la compensación de pérdidas la sociedad cooperativa habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

a) A los fondos de reserva voluntarios, si existiesen, podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Si se ha optado por la contabilización separada de los resultados extracooperativos: al fondo de reserva obligatorio podrán imputarse, como máximo, dependiendo del origen de las pérdidas, los porcentajes medios de los excedentes cooperativos o beneficios extracooperativos y extraordinarios que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si ésta no fuera anterior a dichos cinco años.

Si, por el contrario, se ha previsto la contabilización conjunta de los resultados de la cooperativa: al fondo de reserva obligatorio podrá imputarse, como máximo, el porcentaje medio de los resultados que se hayan destinado a dicho fondo en los últimos cinco años o desde su constitución, si ésta no fuese anterior a dichos cinco años.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la sociedad cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio conforme a lo establecido en el artículo 20.2.b) de esta Ley, la imputación de las referidas pérdidas se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

Las pérdidas se imputarán al socio hasta el límite de sus aportaciones al capital social.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

a) El socio podrá optar entre su abono directo o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera del socio en la

sociedad cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubiera producido.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si así lo acuerda la asamblea general. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho periodo, éstas deberán ser satisfechas por el socio en el plazo máximo de un mes a partir del requerimiento expreso formulado por el consejo rector.

Sección III. De los Fondos Sociales Obligatorios.

Artículo 73. *Fondo de Reserva Obligatorio.*

1. El fondo de reserva obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, será irrepartible entre los socios, excepto en los supuestos expresamente previstos en esta Ley.

2. Al fondo de reserva obligatorio se destinarán necesariamente:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos y de los beneficios extracooperativos que establezcan los estatutos sociales o fije la asamblea general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71 de esta Ley.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en la baja no justificada de socios.

c) Las cuotas de ingreso y periódicas de los socios cuando estén previstas en los estatutos sociales o las establezca la asamblea general.

d) Los resultados de las operaciones reguladas en el artículo 133.2 de esta Ley.

e) La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.

3. En el momento en que el Fondo de Reserva Obligatorio supere en un cincuenta por ciento el capital social de la cooperativa, el importe excedente, siempre que no haya pérdidas pendientes de compensar, podrá destinarse a favorecer la inversión en la cooperativa para mejorar su competitividad.

Artículo 74. *Fondo de Formación y Promoción.*

1. El fondo de formación y promoción se destinará, en aplicación de las líneas básicas fijadas por los estatutos sociales o la asamblea general, a actividades que cumplan alguna de las siguientes finalidades:

a) La formación de sus socios y trabajadores en los principios y valores cooperativos, o en materias específicas de su actividad societaria o técnico-laboral y demás actividades cooperativas.

b) La difusión del cooperativismo, la promoción de las relaciones entre sociedades cooperativas y del asociacionismo cooperativo.

c) La promoción cultural, profesional y asistencial de los socios, del entorno local o de la comunidad en general, así como la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario y las acciones de protección medioambiental.

2. Para el cumplimiento de los fines de este fondo se podrá colaborar con otras sociedades y entidades, pudiendo aportar, total o parcialmente, su dotación.

3. El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo a dicho fondo se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las sociedades o entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.

4. Se destinará necesariamente al fondo de formación y promoción:

a) Los porcentajes de los excedentes cooperativos o de los resultados que establezcan los estatutos sociales o fije la asamblea general contemplados en el artículo 72 de esta Ley.

b) Las sanciones económicas que imponga la sociedad cooperativa a sus socios.

c) Las subvenciones, donaciones y demás de ayudas recibidas de los socios o de terceras personas para el cumplimiento de los fines propios de este fondo.

5. El fondo de formación y promoción es inembargable, excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, e irrepartible entre los socios, incluso en el caso de

liquidación de la sociedad cooperativa, y sus dotaciones deberán figurar en el pasivo del balance con separación de otras partidas.

6. El importe del fondo deberá aplicarse o comprometerse en el ejercicio económico en que se haya efectuado su dotación. En caso contrario, deberá materializarse dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se haya efectuado la dotación, en cuentas de ahorro, en títulos de la deuda pública estatal o títulos de deuda pública emitidos por la Comunidad Autónoma de Cantabria, cuyos rendimientos financieros se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

CAPÍTULO VI

De la documentación social, contabilidad y auditoría

Artículo 75. *Documentación social.*

1. Las cooperativas llevarán, en orden y al día, los siguientes libros:

a) Libro registro de socios, con detalle de su identificación.

b) Libro registro de aportaciones al capital social.

c) Libros de actas de la asamblea general, del consejo rector y, en su caso, del comité de recursos y otros órganos colegiados.

d) Libro diario, de inventarios y cuentas anuales, de acuerdo con el contenido que, para los mismos, señala la legislación mercantil.

e) Cualesquiera otros que vengan exigidos por otras disposiciones legales.

2. Los libros serán diligenciados y legalizados, antes de su utilización, por el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, también será válida la realización de anotaciones y asientos por cualquier procedimiento idóneo sobre hojas que después habrán de ser encuadernadas correlativamente para formar los libros obligatorios, los cuales serán presentados para su legalización antes de que transcurran dos meses desde la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio económico.

4. Los libros y demás documentos de la sociedad cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del consejo rector, que deberá conservarlos, al menos, durante los seis años siguientes a la trascripción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan, respectivamente.

Artículo 76. *Contabilidad y cuentas anuales.*

1. Las cooperativas deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio y normativa contable, en esta Ley y en las normas que la desarrollen.

2. El consejo rector está obligado a formular, en un plazo máximo de tres meses, computados a partir de la fecha del cierre del ejercicio social establecida estatutariamente, las cuentas anuales, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.

3. El informe de gestión también recogerá las variaciones habidas en el número de socios.

4. El órgano de administración presentará, para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en el plazo de dos meses desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la asamblea general de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes e imputación de las pérdidas, en su caso, adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas, así como del informe de gestión y del informe de los auditores, cuando la sociedad esté obligada a auditoría o ésta se hubiera practicado a petición de los socios de la cooperativa. Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubieran formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación, con expresión de la causa.

Artículo 77. *Auditoría de cuentas.*

1. Las cooperativas deberán someter a auditoría externa las cuentas anuales y el informe de gestión en cualquiera de los casos siguientes:

a) Cuando así resulte de la Ley de Auditoría de Cuentas o de sus normas de desarrollo.
b) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la asamblea general.
c) Cuando la intervención no exista como órgano dentro de la sociedad cooperativa.
d) Cuando lo establezca la presente Ley.

2. También deberán someterse a auditoría externa las cuentas de un determinado ejercicio cuando lo soliciten al Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria el cinco por ciento de los socios, siempre que no hayan transcurrido tres meses desde la fecha de cierre del ejercicio a auditar. En este supuesto, los gastos de la auditoría externa serán por cuenta de la cooperativa, a menos que el informe de los auditores reconozca que las cuentas auditadas no tienen vicios o irregularidades de ningún tipo, en cuyo caso podrán imputarse a los solicitantes.

3. Corresponde a la asamblea general designar a los auditores de cuentas, habiendo de realizarse tal designación antes de que finalice el ejercicio a auditar. El nombramiento de los auditores deberá hacerse por período de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la asamblea general anualmente una vez haya finalizado el período inicial. No obstante, cuando la asamblea general no hubiera nombrado oportunamente los auditores, o en el supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros que determinen la imposibilidad de que el auditor nombrado lleve a efecto su cometido, el consejo rector y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir al Registro de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria que nombre a un auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

4. Una vez nombrado el auditor, no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por causa justa.

5. El nombramiento y aceptación del auditor se inscribirán en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el plazo de dos meses desde su nombramiento.

CAPÍTULO VII

De la modificación de los estatutos sociales, fusión, escisión y transformación

Sección I. De la modificación de estatutos sociales

Artículo 78. *Modificación de estatutos.*

1. La modificación de los estatutos sociales deberá ser acordada por la asamblea general y exigirá la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) que los autores de la propuesta formulen un informe escrito con la justificación de la misma,
b) que se expresen en la convocatoria, con la debida claridad, los extremos que hayan de modificarse, con mención expresa de los artículos afectados,
c) que en el anuncio de la convocatoria se haga constar expresamente el derecho de todos los socios a examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe justificativo de la misma y de pedir la entrega o envío gratuito de copia de dichos documentos.

2. La modificación estatutaria se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En la escritura se hará constar la certificación del acta del acuerdo de modificación y el texto íntegro de la modificación aprobada.

3. Cuando la modificación estatutaria consista en cambio de denominación, cambio de domicilio o de modificación del objeto social, el Registro de Cooperativas, una vez efectuada la inscripción, dispondrá que se publique tal modificación en el Boletín Oficial de Cantabria.

4. Cuando la modificación consista en el cambio de clase de la cooperativa, en la modificación sustancial del objeto social o en el cambio de responsabilidad de los socios, los que hayan votado en contra o los ausentes en la asamblea que expresen su disconformidad por escrito dirigido al consejo rector en el plazo de cuarenta días, a contar desde la inscripción del acuerdo en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, tendrán derecho a separase de la cooperativa y su baja se considerará como justificada.

Artículo 79. *Cambio del domicilio social.*

Salvo disposición contraria de los estatutos, la modificación estatutaria consistente en el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal podrá acordarse por el consejo rector, sin necesidad de acuerdo de la asamblea. En todo caso, la modificación estatutaria se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Sección II. De la fusión

Artículo 80. *Modalidades y efectos.*

1. Será posible la fusión de sociedades cooperativas en una nueva o la absorción de una o más por otra sociedad cooperativa ya existente.

Las sociedades cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones del capital social a los socios.

2. Las sociedades cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra ya existente quedarán disueltas, aunque no entrarán en liquidación, y sus patrimonios y socios pasarán a la sociedad nueva o absorbente, que asumirá los derechos y obligaciones de las sociedades disueltas. Los fondos sociales, obligatorios o voluntarios, de las sociedades disueltas pasarán a integrarse en los de igual clase de la nueva sociedad cooperativa o de la absorbente.

Artículo 81. *Proyecto de fusión.*

1. Los consejos rectores de las sociedades intervinientes en el proceso de fusión redactarán el proyecto de fusión que deberán suscribir como convenio previo y tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La denominación, clase y domicilio de las sociedades cooperativas que participan en la fusión de la nueva sociedad, así como los de la nueva sociedad, en su caso, y los datos identificadores de su inscripción en los registros correspondientes.

b) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada socio de las sociedades cooperativas que se extingan, como aportación al capital de la sociedad cooperativa nueva o absorbente, computando, cuando existan, las reservas voluntarias de carácter repartible.

c) Los derechos y obligaciones que vayan a reconocerse a los socios de las sociedades disueltas en la utilización de los servicios de la sociedad nueva o absorbente.

d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

e) Los derechos que correspondan a los titulares de participaciones especiales, títulos participativos u otros títulos asimilables de las sociedades cooperativas que se extingan en la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

f) Descripción de los bienes muebles e inmuebles a los que, a consecuencia de la fusión, pueda afectar algún cambio de titularidad en cualquier registro público.

g) La fecha de elaboración del proyecto.

2. Firmado el convenio previo de fusión, los consejos rectores de las sociedades cooperativas que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto o celebrar cualquier contrato que pudiera obstaculizar la aprobación del proyecto o modificar sustancialmente la proporción de la participación de los socios de las sociedades cooperativas que se disuelven en la nueva o absorbente.

3. El proyecto quedará sin efecto si la fusión no queda aprobada por todas las sociedades cooperativas que participen en ella en un plazo de seis meses desde la fecha de elaboración del proyecto.

Artículo 82. *Información a los socios sobre la fusión.*

Al publicar la convocatoria de la asamblea general, cada una de las sociedades participantes en la fusión deberá poner a disposición de sus socios en el domicilio social la siguiente documentación:

1. El proyecto de fusión a que se refiere el artículo anterior.
2. Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios de las sociedades que participan en la fusión o, para las sociedades cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, de los ejercicios transcurridos desde su constitución; junto con los correspondientes informes de los interventores y, en su caso, de los auditores de cuentas.
3. El balance de fusión de cada una de las sociedades.

Podrá considerarse balance de fusión al último balance anual aprobado, siempre que hubiera sido cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de la celebración de la asamblea que ha de resolver sobre la fusión. En caso contrario, será preciso elaborar un balance, que deberá ser censurado por los interventores o auditado externamente y someterse a la aprobación de la asamblea. La impugnación del balance de fusión no podrá suspender por sí sola la ejecución de la misma.

4. Un informe redactado por el consejo rector sobre la conveniencia y efectos de la fusión.
5. El proyecto de estatutos sociales de la nueva sociedad o, si se trata de una absorción, el texto íntegro de las modificaciones que, en su caso, hayan de introducirse en los estatutos sociales de la sociedad absorbente.
6. Los estatutos sociales vigentes de las sociedades que participan en la fusión.
7. La relación de nombres, apellidos y número de identificación fiscal, si fueran personas físicas, o la denominación o razón social, y código de identificación fiscal, si fueran personas jurídicas, y, en ambos casos, la nacionalidad y el domicilio de los miembros del consejo rector de las sociedades cooperativas que participen en la fusión, la fecha desde la que desempeñan sus cargos y, en su caso, las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos como miembros del consejo rector como consecuencia de la fusión.

Artículo 83. *Acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión será adoptado en asamblea general por cada una de las sociedades cooperativas que se fusionen, por la mayoría de dos tercios de votos presentes y representados.
2. La convocatoria de la asamblea general deberá incluir las menciones mínimas del proyecto de fusión y hará constar el derecho de todos los socios a examinar en el domicilio social los documentos indicados en el artículo anterior, así como a pedir la entrega o el envío del texto íntegro de los mismos gratuitamente.
3. El acuerdo de fusión deberá aprobar sin modificaciones el proyecto de fusión y, cuando la fusión se realice mediante la creación de una nueva sociedad, deberá incluir las menciones exigidas en esta Ley para la constitución de una sociedad cooperativa en cuanto resulten de aplicación.
4. El acuerdo de fusión de cada una de las sociedades cooperativas, una vez adoptado, se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Cantabria y en uno de los diarios de mayor difusión en la región. En el anuncio del acuerdo de fusión deberá mencionarse expresamente el derecho de oposición de los acreedores.
5. Desde el momento en el que el proyecto de fusión haya sido aprobado por la asamblea general de cada una de las sociedades cooperativas, todas ellas quedan obligadas a continuar con el procedimiento de fusión.

Artículo 84. *Derecho de separación del socio.*

1. Tendrán derecho a separarse de la sociedad cooperativa:

a) Los socios de todas las sociedades cooperativas participantes en la fusión que hayan votado en contra de la misma.

b) Los socios que, no habiendo asistido a la asamblea, expresen su disconformidad mediante escrito dirigido al consejo rector, dentro de los cuarenta días siguientes a la publicación del último de los anuncios del acuerdo de fusión.

2. En caso de ejercer ese derecho, la baja del socio se entenderá justificada, debiendo formalizarse dentro del mes siguiente a la fecha de realización de la asamblea o, en su caso, de la presentación del referido escrito. La devolución de su aportación, para el caso de los socios de las sociedades cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión, será obligación de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 85. *Derecho de oposición de los acreedores.*

1. La fusión no podrá ser realizada antes de que transcurran dos meses desde la fecha del último anuncio del acuerdo a que se refiere al artículo 83.4 de esta Ley.

2. Durante este plazo los acreedores ordinarios de las sociedades que se extinguen, cuyos créditos hayan nacido antes del último anuncio de fusión y que no estén adecuadamente garantizados, podrán oponerse por escrito a la fusión, en cuyo caso ésta no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o si, previamente, la sociedad deudora, o la que vaya a resultar de la fusión, no aporta garantía suficiente para los mismos.

3. Los acreedores no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos.

Artículo 86. *Escritura e inscripción de la fusión.*

1. La formalización de los acuerdos de fusión se hará mediante escritura pública única, en la que constará el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas asambleas generales de las sociedades cooperativas que se fusionan y los balances de fusión de las sociedades que se extinguen.

2. En la escritura de fusión los otorgantes habrán de manifestar expresamente que no se ha producido oposición alguna de acreedores con derecho a ella o, de haber existido, manifestar que han sido pagados o garantizados sus créditos, con identificación en este caso de los acreedores, los créditos y las garantías prestadas.

3. Si la fusión se realiza mediante la creación de una nueva sociedad cooperativa, la escritura deberá contener, además, las menciones legalmente exigidas para su constitución. Si se realiza por absorción, contendrá las modificaciones estatutarias que se hubieran acordado por la sociedad absorbente con motivo de la fusión.

4. Una vez inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria la escritura de constitución por fusión o de absorción, se cancelarán los asientos registrales de las sociedades cooperativas extinguidas.

Artículo 87. *Fusión especial.*

Las entidades cooperativas podrán fusionarse con sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, siempre que no exista norma legal que lo prohíba.

En estas fusiones será de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o que se constituya como consecuencia de la fusión, pero en cuanto a la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de los socios y acreedores de las cooperativas participantes, se estará a lo dispuesto en los artículos 83, 84 y 85 de la presente Ley. Si la entidad resultante de la fusión no fuera una sociedad cooperativa, la liquidación de sus aportaciones al socio que ejercite el derecho de separación tendrá lugar dentro del mes siguiente a la fecha en que se haga uso del mismo. Hasta que no se hayan practicado estas liquidaciones no podrá formalizarse la fusión.

En cuanto al destino del fondo de formación y promoción cooperativa, la reserva obligatoria y la reserva voluntaria que estatutariamente tenga el carácter de irrepartible, se estará a lo dispuesto en el artículo 97 de esta Ley para el caso de liquidación.

Sección III. De la escisión

Artículo 88. *Clases y procedimiento.*

1. La escisión de la sociedad cooperativa podrá consistir en la extinción de ésta, sin liquidación previa, mediante la división de su patrimonio y del colectivo de socios en dos o más partes. Cada una de éstas se traspasará en bloque a las sociedades cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes o se integrará con las partes escindidas de otras sociedades cooperativas en una de nueva creación. También podrá consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de socios de una sociedad cooperativa, sin la disolución de ésta, traspasándose en bloque lo segregado a otras sociedades cooperativas de nueva creación o ya existentes.

2. El proyecto de escisión, suscrito por los consejos rectores de las sociedades cooperativas participantes, deberá contener una propuesta detallada de la parte del patrimonio y de los socios que vayan a transferirse a las sociedades cooperativas resultantes o absorbentes.

3. En defecto de cumplimiento por una sociedad cooperativa beneficiaria de una obligación asumida por ella, en virtud de la escisión, responderán solidariamente del cumplimiento de la misma las restantes sociedades cooperativas beneficiarias del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas. Si la sociedad cooperativa escindida no ha dejado de existir como consecuencia de la escisión, será responsable la propia sociedad cooperativa escindida por la totalidad de la obligación.

4. La escisión de cooperativas estará sujeta, con las salvedades previstas en el presente artículo, a las mismas normas aplicables a la fusión, pudiendo los socios y acreedores ejercer los mismos derechos previstos en la presente Ley para los supuestos de fusión.

Sección IV. De la transformación

Artículo 89. *Transformación de cooperativas.*

1. Las cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles, de acuerdo con lo previsto en la normativa que resulte de aplicación.

2. El procedimiento de transformación de la sociedad cooperativa deberá ajustarse a los requisitos siguientes:

a) Acuerdo de la asamblea general, adoptado conforme a lo establecido para la modificación de los estatutos.

b) Publicación del acuerdo de la asamblea en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Cantabria y en un diario de los de mayor circulación de la Comunidad.

c) Elevación del acuerdo a escritura pública, que contendrá todas las menciones exigidas legalmente para la constitución de la nueva entidad respetando lo dispuesto en la presente Ley.

d) La escritura deberá presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria para inscribir la baja correspondiente. Dicha escritura deberá ir acompañada del balance de situación cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación o bien del último ejercicio si hubiesen transcurrido menos de seis meses desde el cierre del mismo y hubiese sido depositado en el domicilio social, a disposición de los socios desde el día de la convocatoria de la asamblea general.

e) Igualmente deberá acompañarse a la escritura una relación de socios que hayan hecho uso del derecho de separación y el balance final cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura. Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio de la obligación de presentar dicha escritura, además, en otros registros públicos, conforme a la normativa estatal aplicable.

3. La transformación no afecta a la personalidad jurídica de la cooperativa transformada que continuará subsistiendo bajo su nueva forma.

4. Tendrán derecho de separación los socios que no hayan votado a favor de la transformación en la asamblea general. Deberán ejercer su derecho mediante escrito dirigido al órgano de administración dentro de los cuarenta días siguiente a la última publicación realizada. La baja de estos socios tendrá la consideración de baja justificada.

5. El fondo de educación y promoción, así como cualquier otro o reserva que no sea repartible entre los socios, recibirán el destino previsto en esta Ley para el caso de liquidación de la sociedad cooperativa.

Artículo 90. *Transformación en cooperativas.*

1. Las sociedades y las agrupaciones de carácter no cooperativo podrán transformarse en cooperativas de alguna de las clases reguladas en esta Ley, siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente y que los respectivos miembros de aquéllas puedan asumir la posición de socio cooperativista en relación con el objeto social previsto para la entidad resultante de la transformación.

2. La transformación será acordada por la asamblea general o mediante el sistema válido equivalente para expresar la voluntad social, con la mayoría exigida por la legislación aplicable, y se hará constar en escritura pública, que contendrá todas las menciones previstas en esta Ley para la constitución de una cooperativa.

3. La escritura pública de transformación deberá presentarse para su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, acompañada del balance de situación cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación, sin perjuicio de su presentación en los demás registros que resulten pertinentes conforme a la legislación aplicable.

Si la sociedad que se transforma estuviera inscrita en el Registro Mercantil, para la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria de la escritura de transformación, deberá constar en la misma nota de aquel, la inexistencia de obstáculos para la transformación, y de haberse extendido diligencia de cierre provisional de su hoja, acompañándose certificación en la que conste la trascripción literal de los asientos que deban quedar vigentes.

CAPÍTULO VIII

De la disolución y liquidación

Sección I. De la disolución

Artículo 91. *Causas de disolución.*

Serán causas de disolución de la sociedad cooperativa:

a) El cumplimiento del término fijado en los estatutos sociales.
b) La conclusión del objeto social o la imposibilidad de realizarlo.
c) la descalificación de la cooperativa.
d) El acuerdo de la asamblea general, adoptado por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados.
e) La paralización de la actividad cooperativizada durante dos años consecutivos, sin causa justificada.
f) La reducción del número de socios por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la cooperativa, si se mantiene durante más de doce meses.
g) La reducción de la cifra del capital social a una cifra inferior a la cifra de capital mínimo establecido en los estatutos, sin que se restablezca en el plazo de doce meses.
h) La fusión o escisión total.
i) Cualquier otra causa establecida en los estatutos.

Artículo 92. *Acuerdo de disolución o de solicitud de declaración de concurso.*

1. En los casos previstos en el artículo 91, párrafos e), f), g) e i), la disolución requerirá acuerdo de la asamblea general adoptado por la mayoría simple de votos, salvo que los estatutos sociales exigieran otra mayor. El consejo rector deberá convocar la asamblea general en el plazo de un mes, desde que haya constatado la existencia de la causa, para que adopte el acuerdo de disolución o, en su caso, de solicitud de declaración de concurso.

2. Cualquier socio podrá requerir del consejo rector para que efectúe la convocatoria de la asamblea general, para la adopción del acuerdo de disolución o, de declaración de

concurso, si, a su juicio, existe causa legítima de disolución o, de solicitud de declaración de concurso, en su caso.

3. Si la asamblea general no se celebrara, o no adoptara alguno de los acuerdos previstos en el apartado primero de este artículo, el consejo rector o los socios que representen la décima parte del total de los de la sociedad cooperativa podrán instar la disolución de la misma o la declaración de concurso ante el órgano jurisdiccional competente.

4. El incumplimiento de la obligación de convocar la asamblea general o de solicitar la disolución judicial o la declaración de concurso determinará la responsabilidad solidaria de los miembros del consejo rector por todas las deudas sociales generadas un mes después de que se constatara la causa que justifica la disolución o declaración de concurso.

5. El acuerdo de disolución se formalizará en escritura pública en el plazo de un mes desde su adopción. La escritura pública o, en su caso, la resolución judicial o administrativa, deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el plazo de un mes.

Previamente deberá publicarse la disolución en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma de la Cantabria.

6. En la escritura de disolución los otorgantes habrán de manifestar expresamente que no se ha producido oposición alguna de acreedores con derecho a ella o, de haber existido, manifestar que han sido pagados o garantizados sus créditos, con identificación en este caso de los acreedores, los créditos y las garantías prestadas.

Artículo 93. *Reactivación de la sociedad cooperativa disuelta.*

1. Salvo en los casos de disolución judicial o administrativa la asamblea general podrá acordar que la sociedad cooperativa sea reactivada siempre que haya desaparecido la causa de disolución, el patrimonio contable no sea inferior al capital social mínimo fijado en los estatutos sociales y no haya comenzado el pago de la cuota de liquidación a los socios.

El acuerdo de reactivación deberá ser acordado por una mayoría de dos tercios de votos presentes y representados, y se formalizará en escritura pública en el plazo de un mes desde su adopción. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el plazo de un mes. Previamente, deberá publicarse el acuerdo de reactivación en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Los acreedores sociales podrán oponerse al acuerdo de reactivación, en las mismas condiciones y con los mismos efectos previstos para el caso de fusión.

Sección II. De la liquidación

Artículo 94. *Período de liquidación.*

1. Disuelta la sociedad, se abrirá el período de liquidación, excepto en los supuestos de fusión o escisión total. Durante este tiempo, la cooperativa conservará la personalidad jurídica, debiendo añadir la expresión «en liquidación».

2. Durante el período de liquidación continuarán aplicándose a la sociedad las normas previstas en esta Ley que no sean incompatibles con las establecidas en esta sección.

3. La asamblea general elegirá al liquidador o a los liquidadores, en número impar, de entre los socios, en votación secreta y por mayoría de votos. Cuando los liquidadores sean tres o más, actuarán en forma colegiada y adoptarán los acuerdos por mayoría. Su nombramiento, que no surtirá efecto jurídico hasta el momento de su aceptación, deberá ser inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. Transcurridos dos meses desde la disolución sin que se hubiese efectuado el nombramiento del liquidador o liquidadores, el órgano de administración o cualquier socio podrá solicitar del juez competente su designación, que podrá recaer en personas no socios. Hasta la aceptación del nombramiento de los liquidadores, el consejo rector continuará ejerciendo las funciones gestoras y representativas de la cooperativa.

5. Designados los liquidadores, el consejo rector suscribirá con aquéllos el inventario y balance de la sociedad, referidos al día en que se inicie la liquidación y antes de que los liquidadores comiencen sus operaciones.

6. Durante el período de liquidación se mantendrán las convocatorias y reuniones de asambleas generales, que se convocarán por los liquidadores, quienes las presidirán y darán cuenta de la marcha de liquidación.

Artículo 95. *Estatuto jurídico y funciones de los liquidadores.*

1. Serán de aplicación a los liquidadores las normas establecidas para el consejo rector que no se opongan a lo dispuesto en esta sección.

2. Salvo disposición contraria en los estatutos sociales, los liquidadores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

3. Transcurrido dos años desde la apertura de la liquidación sin que se haya sometido a la aprobación de la asamblea general el balance final de la liquidación, cualquier socio, o persona con interés legítimo podrá solicitar del órgano jurisdiccional competente la separación de los liquidadores. El juez, previa audiencia de éstos, podrá acordar la separación si no existiere causa que justifique la dilación y nombrará liquidadores a la persona o personas que tenga por conveniente, fijando su régimen de actuación. Contra la resolución por la que se acuerde la separación y el nombramiento de liquidadores, no cabrá recurso alguno.

4. La separación de los liquidadores podrá ser acordada por la asamblea general aún cuando no conste en el orden del día, salvo que aquellos hubiesen sido designados por el procedimiento establecido en el apartado anterior, en cuyo caso solo podrá ser decidida por el juez, a solicitud fundada de socios que representen el veinte por ciento del total de los votos sociales.

5. Corresponde a los liquidadores de la sociedad, la gestión y representación de la cooperativa en liquidación, y en particular:

a) Velar por la integridad del patrimonio social.

b) Llevar la contabilidad de la sociedad y custodiar los libros y correspondencia de la sociedad.

c) Concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la sociedad.

d) Reclamar y percibir los créditos y pagar las deudas sociales.

e) Enajenar los bienes sociales.

f) Concertar transacciones y arbitrajes cuando así convenga a los intereses sociales.

g) Adjudicar el haber social a quien corresponda.

h) Ostentar la representación de la sociedad cooperativa en juicio y fuera de él para el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas.

i) En caso de insolvencia de la cooperativa, solicitar la declaración de concurso conforme a lo dispuesto en la legislación concursal.

Artículo 96. *Balance final.*

1. Finalizadas las operaciones de liquidación, los liquidadores someterán a la aprobación de la asamblea general un balance final, un informe de gestión sobre dichas operaciones y un proyecto de distribución del activo sobrante. Esos documentos deberán ser objeto de informe previo por los interventores o, en su caso, por los auditores de cuentas de la cooperativa.

2. Una vez aprobados por la asamblea, el balance final y el proyecto de distribución del haber social deberán ser publicados en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Cantabria y en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad, haciéndose constar en el anuncio que la documentación relativa a esos acuerdos se encuentra depositada en el domicilio social a disposición de los interesados.

3. A partir de ese momento, los documentos referidos podrán ser impugnados en el plazo de cuarenta días a contar desde su publicación y conforme al procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general, por cualquier socio que se sienta agraviado y por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o

garantizados. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o resuelto por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto o adjudicación del activo resultante.

Artículo 97. *Adjudicación del haber social.*

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

2. Satisfechas dichas deudas, el resto del haber social se adjudicará por el siguiente orden:

a) El importe del fondo de formación y promoción se pondrá a disposición de la entidad asociativa de cooperativas que se determine por la cooperativa. Si no se designa ninguna entidad se destinará al Consejo Cántabro de Economía Social.

b) Se reintegrará a los socios el importe de sus aportaciones, liquidadas y actualizadas, en su caso, al capital social, comenzando por las aportaciones voluntarias y siguiendo por las obligatorias.

c) Se reintegrará a los socios su participación en los fondos de reserva voluntarios que tengan carácter repartible por disposición estatutaria o por acuerdo de la asamblea general, distribuyéndose los mismos de conformidad con las reglas establecidas en los estatutos o en dicho acuerdo y, en su defecto, en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de los socios con la cooperativa durante los últimos cinco años o, para las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución.

d) Si hay activo sobrante, se destinará a los mismos fines que el fondo de formación y promoción, poniéndose a disposición de la unión o federación de cooperativas que determine la entidad en liquidación, y, en su defecto, al Consejo Cántabro de Economía Social.

3. Mientras no se reembolsen las aportaciones previstas en el artículo 60.1.b), los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del fondo de formación y promoción y antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios.

Artículo 98. *Extinción.*

1. Finalizada la liquidación y distribuido el haber social, los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la sociedad en la que deberán manifestar:

a) Que el balance final y el proyecto de distribución del activo han sido aprobados por la asamblea general y publicados en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Cantabria y uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad.

b) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 96 de esta Ley, sin que se hayan formulado impugnaciones o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiere resuelto.

c) Que se ha procedido a la adjudicación del haber social conforme a lo establecido en el artículo 97 de esta Ley y consignado, en su caso, las cantidades que correspondan a los acreedores, socios y entidades que hayan de recibir el remanente del fondo de formación y promoción y del haber líquido sobrante.

2. A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación y la relación de socios, haciendo constar su identidad y el importe de la cuota de liquidación que hubiese correspondido a cada uno.

3. La escritura pública de extinción se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y, en ella, los liquidadores deberán solicitar la cancelación de los asientos registrales de la sociedad y el depósito, en dicha dependencia, de los libros y documentos relativos a la sociedad cooperativa, que se conservarán durante un periodo de cinco años.

TITULO II

De la tipología de las cooperativas y otras formas de cooperación

CAPÍTULO I

De la clasificación

Artículo 99. *Clasificación y normas generales.*

1. Las sociedades cooperativas reguladas por esta Ley se clasifican en:

A) Sociedades cooperativas de primer grado, que, a su vez, se subdividen en los siguientes tipos:

1. Cooperativas de trabajadores. Son aquellas que proporcionan trabajo a sus socios trabajadores a través de la organización en común de la producción de bienes o servicios.
De este tipo se regulan los siguientes subtipos:

a) Cooperativas de trabajo.
b) Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y ganado.
c) Cooperativas de enseñanza.

2. Cooperativas de consumo. Son aquellas en las que su objeto fundamental es la prestación de un bien o servicio a sus usuarios.
De este tipo se regulan los siguientes subtipos:

a) Cooperativas de viviendas.
b) Cooperativas de crédito y seguros.
c) Cooperativas de consumidores y usuarios.

3. Cooperativas de servicios. Son aquellas en las que su principal función es la prestación de bienes, servicios o suministros a sus socios que pertenecen a algún determinado grupo profesional o sector de actividad.
De este tipo se regulan los siguientes subtipos:

a) Cooperativas agrarias.
b) Cooperativas de transportistas.
c) Cooperativas de industriales o de profesionales.
d) Cooperativas marítimas.

4. Cooperativas especiales.
Esta categoría comprende las siguientes modalidades de cooperativas:

a) Cooperativas de iniciativa social.
b) Cooperativas de integración social.
c) Cooperativas integrales.
d) Cooperativas mixtas.
e) Cooperativas de impulso empresarial.

B) Sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado.

2. Los criterios que determinan la inclusión de cada sociedad cooperativa en uno de los tres primeros tipos enumerados en el apartado 1 A) responderán a la cualidad de las personas socias o a la actividad que éstas desarrollen en la empresa, pero, en ningún caso, a su objeto social.

3. Las sociedades cooperativas podrán realizar cualquier actividad económico-social lícita, rigiéndose, en primer lugar, por las disposiciones específicas de este título que les sean aplicables y, en su caso, por sus normas de desarrollo, y, en lo no previsto en ellas, por las de carácter general establecidas en la presente Ley.

4. Respecto de las sociedades cooperativas de primer grado descritas en el apartado 1.A), además de las contempladas en el presente título, podrán regularse reglamentariamente otros subtipos, siempre y cuando reúnan unas características singulares que aconsejen la aplicación de un régimen jurídico específico.

CAPÍTULO II

De las sociedades cooperativas de primer grado

Sección I. De las cooperativas de trabajo

Artículo 100. *Objeto y normas generales.*

1. Son sociedades cooperativas de trabajo las que asocian a personas físicas que, mediante su trabajo, a tiempo parcial o completo, realizan cualquier actividad económica, profesional o social para producir en común bienes o servicios para terceros.

En las sociedades cooperativas de trabajo los socios que realizan actividad cooperativizada se denominan y tienen la condición de socios trabajadores.

2. Las cooperativas de trabajo podrán estar constituidas por, al menos, dos socios trabajadores, en cuyo caso, resultarán de aplicación las especialidades previstas en el artículo 101 de esta Ley. Podrán ser admitidos como socios trabajadores quienes tengan capacidad legal para contratar la prestación de su trabajo. Los extranjeros podrán serlo según lo previsto en la legislación específica sobre su prestación de trabajo en España.

3. La pérdida de la condición de socio trabajador determinará la extinción de su prestación de trabajo en la sociedad cooperativa.

4. A efectos de la Seguridad Social, los socios trabajadores estarán asimilados a trabajadores por cuenta ajena o trabajadores autónomos. Los estatutos sociales determinarán el régimen de Seguridad Social aplicable a sus socios, de acuerdo con la normativa establecida al efecto.

5. Serán de aplicación a los centros de trabajo y a los socios trabajadores las normas generales sobre salud laboral y sobre prevención de riesgos laborales.

Los socios trabajadores menores de dieciocho años estarán sujetos a las limitaciones para trabajos nocturnos, insalubres, penosos, nocivos o peligrosos que establezca la legislación laboral para estos trabajadores.

6. El número de horas/año realizadas por trabajadores con contrato de trabajo por cuenta ajena de carácter indefinido o temporal no podrá ser superior, en su conjunto, al 60 por ciento del total de las realizadas por los socios trabajadores, teniendo en cuenta que el número de horas/año a realizar por trabajadores con contrato de trabajo indefinido no podrá ser superior al 30 por ciento. Será válida la superación de este porcentaje por necesidades objetivas de la empresa y por un periodo máximo de tres meses, previa comunicación a la autoridad competente en materia de cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En cualquier caso, quedan excluidos del cómputo de ese porcentaje:

a) Los trabajadores integrados en la sociedad cooperativa mediante subrogación legal.

b) Los trabajadores que se negaren expresamente a ser socios trabajadores.

c) Los trabajadores que presten su trabajo en centros de trabajo de carácter subordinado o accesorio. Tendrán este carácter los servicios prestados directamente a la Administración Pública y entidades que coadyuven al interés general en locales de titularidad pública.

d) Los trabajadores contratados para ser puestos a disposición de empresas usuarias cuando la sociedad cooperativa actúa como empresa de trabajo temporal.

e) Los trabajadores contratados en virtud de cualquier disposición de fomento de empleo de trabajadores con discapacidad.

f) Los que sustituyan a socios trabajadores en situación de incapacidad temporal, riesgo durante el embarazo, maternidad o paternidad, adopción o acogimiento, así como a los que estén ejercitando un cargo público o en excedencia.

g) Los que sustituyan a trabajadores asalariados que hayan interrumpido la prestación de servicios con derecho a la reserva del puesto de trabajo.

h) Los trabajadores con contratos formativos.

7. Los estatutos sociales podrán fijar el procedimiento por el que los trabajadores no socios puedan adquirir tal condición. En las sociedades cooperativas reguladas en este artículo que rebasen el límite de trabajo asalariado fijado en el número sexto, el trabajador con contrato de trabajo por tiempo indefinido y más de dos años de antigüedad en la sociedad cooperativa deberá ser admitido como socio trabajador, sin periodo de prueba, si reúne los demás requisitos exigidos para ser socio y así lo solicita al órgano de

administración en el plazo de seis meses a contar desde aquel en que puedo ejercitar tal derecho.

8. Los socios trabajadores tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, percepciones a cuenta de los excedentes, denominadas anticipos societarios, que no tienen la consideración de salarios, según su participación en la actividad cooperativizada.

9. La actividad cooperativizada será la realizada por los socios trabajadores y los trabajadores de la cooperativa, entendiéndose los resultados y rendimientos de los mismos como cooperativos.

Artículo 101. *Especialidades de las cooperativas de trabajo de dos socios.*

A las cooperativas de trabajo que únicamente cuenten con dos socios trabajadores, les serán de especial aplicación, mientras permanezcan en esa situación y aun cuando sus estatutos establezcan otra cosa, las disposiciones siguientes:

a) Todos los acuerdos sociales que requieran mayoría de socios o de votos, deberán adoptarse con el voto favorable de los dos únicos socios.

b) La representación, gobierno y gestión de la cooperativa corresponderá a un administrador único, pudiendo el otro socio asumir el cargo de interventor.

c) No precisarán constituir ningún otro órgano.

d) Podrá encomendarse la liquidación de estas cooperativas a uno o dos socios liquidadores.

e) El importe total de las aportaciones de cada socio al capital social no podrá superar el 50 por ciento del mismo.

f) La cooperativa podrá contratar trabajadores temporales e indefinidos de conformidad con la legislación vigente, sin que el conjunto de todos ellos pueda superar el cien por cien de las horas trabajadas por los socios en cómputo anual.

Artículo 102. *Periodo de prueba para nuevos socios.*

1. Los estatutos sociales podrán prever un periodo de prueba como requisito para la admisión como socio trabajador. El número de socios trabajadores en situación de prueba no excederá del veinte por ciento del total de socios trabajadores de la sociedad cooperativa.

2. El periodo de prueba no excederá de seis meses y será fijado por el consejo rector. No obstante, los estatutos sociales podrán establecer que el consejo rector, o en su caso, la asamblea general, fijen un periodo máximo de prueba de doce meses para los puestos de trabajo cuyo desempeño exija especiales condiciones profesionales.

3. Los aspirantes a socios trabajadores ordinarios tendrán los mismos derechos y obligaciones que aquellos, con las siguientes particularidades:

a) Podrán resolver la relación por libre decisión unilateral, facultad que también se reconoce al consejo rector de la cooperativa.

b) No podrán ser elegidos para los cargos de los órganos de la sociedad.

c) No tendrán derecho de voto en la asamblea general en aquellos puntos del orden del día que les afecten personal y directamente.

d) No estarán obligados ni facultados para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar, en su caso, la cuota de ingreso.

e) No les alcanzará la imputación de pérdidas que se produzcan en la sociedad cooperativa durante el periodo de prueba, ni tendrán derecho al retorno cooperativo, sin perjuicio de su derecho a percibir de los excedentes disponibles la misma cuantía que se reconozca a los asalariados.

Artículo 103. *Régimen de trabajo de los socios trabajadores.*

1. La relación de los socios trabajadores con la cooperativa será societaria. Los estatutos sociales o, en su caso, un reglamento de régimen interno aprobado por la asamblea general por una mayoría de dos tercios de votos de los asistentes, establecerán el marco básico de régimen de trabajo de los socios trabajadores.

El número mínimo de socios fijado en el artículo 5 de esta Ley deberá realizar una prestación de servicios de, al menos, el 50 por ciento de la jornada habitual en el sector de actividad en que esté encuadrada la cooperativa. En el caso de que no haya convenio colectivo aplicable se tomará como referencia la jornada máxima prevista en el Estatuto de los Trabajadores. El incumplimiento de este requisito será causa de disolución de las cooperativas de trabajo.

2. Deberá regularse, al menos, la jornada de trabajo, los anticipos societarios, el descanso semanal, las vacaciones, los permisos, la clasificación profesional, la movilidad funcional y geográfica, las excedencias o cualquier causa de suspensión o extinción de la relación de trabajo cooperativo, y, en general, cualquier otra materia directamente vinculada a la prestación de trabajo de los socios trabajadores que suponga derechos y obligaciones.

Artículo 104. *Baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción.*

1. Cuando sea preciso para mantener la viabilidad empresarial de la sociedad cooperativa, y en atención a causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor, la asamblea general puede acordar la reducción del número de puestos de trabajo, la suspensión total o parcial de la actividad cooperativizada de todos los socios o de una parte de ellos, o modificar la proporción de las cualificaciones profesionales del colectivo que integra la sociedad cooperativa con carácter definitivo. La asamblea general o, en su caso, el consejo rector si así lo establecen los estatutos sociales, deberá determinar los socios trabajadores que han de causar baja en la sociedad cooperativa, teniendo ésta la calificación de baja obligatoria justificada.

2. Los socios trabajadores que sean baja obligatoria conforme a lo establecido en el apartado 1 tendrán derecho a la devolución de su aportación social en el plazo de un año, salvo que los estatutos, desde la constitución de la cooperativa o con una antelación no inferior a dos años a la fecha de las mencionadas bajas obligatorias, hubieran establecido expresamente que no sea de aplicación este plazo especial de reembolso de las aportaciones.

Ello no obstante, en caso de que los socios cesantes sean titulares de las aportaciones previstas en el artículo 60.1. b) y la cooperativa no acuerde su devolución en los tres meses siguientes a la baja, los socios que permanezcan en la cooperativa deberán adquirir estas aportaciones inmediatamente en los términos que acuerde la asamblea general.

Artículo 105. *Régimen disciplinario.*

1. Los estatutos sociales, establecerán el marco básico del régimen disciplinario de los socios trabajadores.

2. El régimen disciplinario regulará los tipos de faltas que puedan producirse en la prestación del trabajo, las sanciones y los procedimientos sancionadores con expresión de los trámites, recursos y plazos.

3. La expulsión de los socios trabajadores sólo podrá acordarla el consejo rector. Contra esta decisión el socio podrá recurrir, en el plazo de veinte días desde la notificación de ésta, ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general. Aunque el acuerdo de expulsión sólo será ejecutivo desde que el órgano correspondiente lo ratifique o haya transcurrido el plazo para recurrir ante éste, el consejo rector podrá suspender al socio trabajador de ocupación, conservando éste provisionalmente todos los derechos económicos. Si el socio ha recurrido y el órgano competente para resolver no lo ha hecho en un plazo no superior a un mes desde la fecha de interposición del recurso, éste se considerará estimado a todos los efectos.

4. La interposición del recurso suspenderá el cómputo de los plazos para ejercer acciones ante la jurisdicción social. Este cómputo se iniciará de nuevo a partir del día siguiente de la fecha en que ha sido desestimado el recurso.

Artículo 106. *Cuestiones contenciosas.*

1. Las cuestiones contenciosas que se susciten entre la cooperativa y sus socios trabajadores, por su condición de tales, se resolverán aplicando con carácter preferente esta

Ley, los estatutos, y el reglamento de régimen interno de las cooperativas, los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales y los principios cooperativos.

Las citadas cuestiones se someterán a la jurisdicción del orden social de conformidad con lo que se dispone en el artículo 2. c) de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la Jurisdicción social.

La remisión a la jurisdicción del orden social atrae competencias de sus órganos jurisdiccionales, en todos sus grados, para conocimiento de cuantas cuestiones contenciosas se susciten entre la cooperativa de trabajo y el socio trabajador relacionadas con los derechos y obligaciones derivados de la actividad cooperativizada.

2. Los conflictos no basados en la prestación del trabajo, o en sus efectos, ni comprometidos sus derechos en cuanto aportante de trabajo y que puedan surgir entre cualquier clase de socio y las cooperativas de trabajo estarán sometidos a la jurisdicción del orden civil.

3. El planteamiento de cualquier demanda por parte de un socio en las cuestiones a que se refiere el apartado 1 exigirá el agotamiento de la vía cooperativa previa, durante la cual quedará en suspenso el cómputo de plazos de prescripción o caducidad para el ejercicio de acciones o afirmación de derechos.

Artículo 107. *Sucesión de empresas, contratas y concesiones.*

1. Cuando una cooperativa se subrogue en los derechos y las obligaciones laborales del anterior titular, los trabajadores afectados por esta subrogación podrán incorporarse como socios trabajadores en las condiciones establecidas en el artículo 100.7 de esta Ley y, si llevan al menos dos años en la empresa anterior, no se les podrá exigir el período de prueba.

En el supuesto de que se superará el límite legal sobre el número de horas/año, establecido en el artículo 100.6 de esta Ley, el exceso no producirá efecto alguno.

2. Cuando una cooperativa de trabajo cesa por causas no imputables a ésta en una contrata de servicios o en una concesión administrativa y un nuevo empresario se hace cargo de éstas, los socios trabajadores que desarrollan su trabajo en las mismas tendrán los mismos derechos y deberes que les habrían correspondido de acuerdo con la normativa vigente, como si hubieran prestado su servicio en la cooperativa en la condición de trabajadores por cuenta ajena.

Sección II. De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y ganado

Artículo 108. *Objeto y ámbito.*

1. Son sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y ganado las que asocian a titulares de derecho de uso y aprovechamiento de tierras, otros bienes inmuebles y ganado, susceptibles de explotación agraria y pecuaria, que ceden dichos derechos a la cooperativa y que prestan o no su trabajo en la misma, asociando también a otras personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, prestan su trabajo en la misma, para la explotación en común de los bienes cedidos por los socios y de los demás que posea la sociedad cooperativa por cualquier título.

2. Las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y ganado podrán tener por objeto cualquier actividad dirigida al desarrollo de su actividad cooperativizada y, en especial, la producción agraria, ganadera y demás actividades preparatorias, complementarias y derivadas de la misma y la comercialización de la producción y de sus derivados.

3. En las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y ganado su ámbito, fijado estatutariamente, determinará el espacio geográfico en que los socios trabajadores de la cooperativa pueden desarrollar habitualmente su actividad cooperativizada de prestación de trabajo, y dentro del cual han de estar situados los bienes integrantes de la explotación.

4. Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y ganado podrán realizar operaciones con terceros no socios en los mismos términos y con las mismas condiciones establecidas en esta Ley para las cooperativas agrarias.

Artículo 109. *Régimen de los socios.*

1. Pueden ser socios de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y ganado:

a) Las personas físicas o jurídicas titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierra u otros bienes inmuebles o semovientes susceptibles de explotación agropecuaria que cedan dichos derechos a la cooperativa, prestando o no su trabajo en la misma y que, en consecuencia, tendrán simultáneamente la condición de socios cedentes del goce de bienes a la cooperativa y de socios trabajadores, o únicamente la primera.

b) Las personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, presten su trabajo en la misma y que tendrán únicamente la condición de socios trabajadores.

c) También pueden ser socios de esta clase de cooperativa en la condición de cedentes de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles o semovientes susceptibles de aprovechamiento agropecuario:

A. Los titulares de aprovechamientos agrícolas y forestales, las agrupaciones vecinales a las que pertenezcan los montes en mano común y demás instituciones de naturaleza análoga, regidas por el Derecho Civil Común y sin perjuicio de la aplicación de su normativa específica, debiendo designarse por aquéllas un representante ante la cooperativa.

B. En el supuesto de que el socio sea una comunidad de bienes y derechos, deberá designar un representante ante la cooperativa y ésta conservará sus derechos de uso y aprovechamiento, en los términos convenidos, aunque se produzca la división de la cotitularidad.

2. La eventual acumulación de la doble cualidad de socio de trabajo y socio cedente del uso y aprovechamiento de bienes a la cooperativa no permitirá atribuir más de un voto.

3. Serán de aplicación a los socios trabajadores de las sociedades cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, sean o no simultáneamente cedentes del goce de bienes a la sociedad cooperativa, las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores de las sociedades cooperativas de trabajo, con las excepciones contenidas en esta sección.

Artículo 110. *Cesión del uso y aprovechamiento de bienes.*

1. Los estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a quince años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los estatutos lo prevén, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, por plazos no superiores a cinco años. Estos plazos se aplicarán automáticamente, salvo que el socio comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

En todo caso, el plazo para el reembolso de las aportaciones al capital social comenzará a computarse desde la fecha en que termine el último plazo de permanencia obligatoria.

2. No obstante la baja del socio en su condición de cedente del uso y aprovechamiento de bienes, la sociedad cooperativa podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento cedidos hasta la finalización del periodo de permanencia obligatoria.

De hacer uso de esta facultad, la sociedad cooperativa deberá abonar al socio que haya causado baja la renta media de la zona por los referidos bienes.

3. Los arrendatarios y otros titulares de derechos de explotación de la tierra podrán ceder el uso y aprovechamiento de ésta, dentro del plazo máximo de duración del contrato o título jurídico en virtud del cual las poseen, sin que dicha cesión pueda considerarse causa para el desahucio o la resolución de éste. En este caso no afectará a los socios aportantes de tales derechos lo establecido en el apartado 1 de este artículo siempre que se comprometan a cederlos por el tiempo durante el que los posean según su título jurídico.

4. Los estatutos sociales señalarán el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común.

5. Ningún socio podrá aportar el derecho de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles que exceda del tercio del valor total de los aportados a la sociedad

cooperativa, salvo que se trate de entes públicos o sociedades participadas mayoritariamente por éstos.

6. Los estatutos sociales podrán regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que pudieran afectar a los bienes cuyo goce ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria. En tal caso, los estatutos sociales determinarán el régimen de indemnizaciones y el procedimiento de modificación del valor contable de los bienes afectados. El socio aportante no podrá oponerse a la realización de la obra o mejora o a la constitución de la servidumbre cuando tales actos estén comprendidos en su título. Siempre que sea necesario para el normal aprovechamiento del bien afectado y haya sido previsto en el título constitutivo de la servidumbre ésta se mantendrá no obstante la baja del socio o el cambio de titularidad del bien inmueble. En todo caso, será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 545 del Código Civil.

La adopción de acuerdos relativos a lo dispuesto en este apartado precisará la mayoría simple de votos, comprendiendo el voto favorable de los socios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los bienes en explotación comunitaria.

7. Los estatutos sociales podrán prohibir a los socios la transmisión de los derechos sobre los bienes aportados que impida su uso y aprovechamiento por la sociedad cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria del socio en la misma.

8. El socio que cause baja obligatoria o voluntaria, calificada como justa, podrá transmitir su participación social a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si éstos son socios o adquieren tal condición en el plazo de tres meses a contar desde la baja de aquél.

Artículo 111. *Régimen económico.*

1. Los estatutos sociales fijarán la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser socio, distinguiendo la correspondiente al socio en su condición de cedente del uso y aprovechamiento de bienes y en su condición de socio trabajador.

El socio que reúna ambas condiciones y cause baja en una de ellas tendrá derecho al reembolso de la parte del valor desembolsado de su participación en función de la condición en que cause baja.

2. Los socios en su condición de socios trabajadores percibirán anticipos societarios según lo dispuesto para los socios de las sociedades cooperativas de trabajo y, en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, percibirán la renta usual de la zona para fincas análogas. Las cantidades percibidas por tales conceptos serán a cuenta de los resultados finales en el ejercicio de la actividad económica de la sociedad cooperativa, teniendo la consideración de gastos deducibles a efectos de lo previsto al respecto en la presente Ley.

3. Los retornos se acreditarán a los socios de acuerdo con las siguientes normas:

a) Los excedentes disponibles derivados de la explotación de bienes cuyo uso y aprovechamiento no han sido aportados por los socios cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, se imputarán a los socios trabajadores, según lo establecido para las sociedades cooperativas de trabajo.

b) Los excedentes disponibles derivados de la explotación de bienes cuyo uso y aprovechamiento han sido aportado por los socios a la cooperativa, se imputarán a los socios en proporción a su respectiva actividad cooperativa, en los siguientes términos:

1.º La cesión del uso y aprovechamiento de fincas, será valorada según la renta usual en la zona para fincas análogas.

2.º La prestación de trabajo será valorada según convenio vigente en la zona para su puesto de trabajo, aunque hubiese percibido anticipos societarios en cuantía distinta.

4. La imputación de pérdidas se realizará conforme a las normas establecidas en el apartado anterior. No obstante, si la explotación de los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios diera lugar a pérdidas, las que correspondan a la actividad cooperativizada de prestación de trabajo sobre dichos bienes, se imputarán en su totalidad a los fondos de reserva y, en su defecto, a los socios en su condición de cedentes del goce de bienes, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios trabajadores una compensación mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones satisfechas en la zona por igual actividad y, en todo caso, no inferior a una cantidad equivalente al importe del salario mínimo interprofesional.

Sección III. De las cooperativas de enseñanza

Artículo 112. *Objeto y normas generales.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que desarrollan actividades docentes, en sus distintos niveles y modalidades, en cualquier rama del saber o de la formación técnica, artística, deportiva y otras, con sujeción a la normativa específica en materia educativa. Podrán realizar también, como complementarias, actividades extraescolares o que faciliten las actividades docentes.

2. Podrán ser socios de esta clase de cooperativas, los profesores y el personal no docente y de servicios, siéndoles de aplicación las normas de esta Ley reguladoras de las cooperativas de trabajo, Asimismo, podrán asumir la posición de socios colaboradores, entre otros interesados, los alumnos, sus padres o sus representantes legales, así como los exalumnos.

Sección IV. De las cooperativas de viviendas

Artículo 113. *Objeto y ámbito.*

1. Las cooperativas de viviendas tienen por objeto procurar a sus socios para sí y para las personas que con ellas convivan, viviendas y locales, mediante su promoción. También podrán tener por objeto, incluso único, procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

2. Las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y locales. También podrán ser socios los entes públicos o instituciones, entre cuyos fines figure la promoción de viviendas de carácter social, y aquellas entidades sin ánimo de lucro que necesiten alojamientos para sus empleados o locales para desarrollar sus actividades.

3. Las cooperativas de viviendas cántabras sólo podrán realizar promociones dentro del ámbito geográfico establecido estatutariamente, que no podrá exceder del territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.

4. Las cooperativas de viviendas que tengan como finalidad la promoción de viviendas de protección oficial estarán obligadas al cumplimiento de la normativa específica de éstas.

Artículo 114. *Régimen general.*

1. Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social. También podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y los terrenos, las instalaciones y edificaciones complementarios de su propiedad que sean disponibles una vez cubiertas las necesidades de la cooperativa.

La asamblea general, o la junta de socios de cada promoción, acordará el destino del importe obtenido por la enajenación o arrendamiento de dichos inmuebles.

2. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en Derecho.

Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos sociales establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

3. Los estatutos podrán prever en qué casos la baja de un socio es justificada. En caso de baja no justificada se podrá prever la aplicación, en la devolución de las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de las viviendas y locales, de las deducciones a que se refiere el artículo 66.3 de esta Ley, hasta un máximo del 50 por ciento de los porcentajes que en el mismo se establecen.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

4. Las cooperativas de vivienda adoptarán necesariamente la forma de consejo rector como órgano de administración.

Artículo 115. *Construcciones por fases o promociones.*

1. Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o una promoción en varias fases estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y de un patrimonio separado, para lo que deberá contar con una contabilidad diferenciada para cada fase o promoción, sin perjuicio de la general de la cooperativa.

2. La adscripción o pertenencia de los socios a cada una de las fases o promociones se producirá por solicitud escrita ante el consejo rector. Cuando el número de solicitudes exceda el de viviendas integradas en la fase o promoción de que se trate, la adscripción se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido en los estatutos de la cooperativa, o, en el caso de que éstos no contemplen la antigüedad como criterio aplicable, con observancia en todo caso de los requisitos establecidos para la normativa legal aplicable a viviendas de protección oficial o a otros supuestos similares. La existencia de distintas fases o promociones se hará constar, previa y expresamente, ante los terceros con quien vaya a contratarse y supondrá la inscripción de los terrenos como adscritos y destinados a una fase o promoción concreta. Deberán constituirse por cada fase o promoción juntas especiales de socios, cuya regulación se establecerá en los estatutos, siempre respetando las competencias propias de la asamblea general sobre las operaciones y compromisos comunes de la cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo. La convocatoria de las juntas se hará en la misma forma que la de las asambleas, levantándose acta de las mismas.

3. Los bienes que integren el patrimonio debidamente contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes.

4. Cada promoción o fase deberá identificarse con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros.

Artículo 116. *Auditoría.*

1. Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la asamblea general, deberán someterlas a auditoría externa, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la cooperativa tenga en promoción viviendas o locales en número superior a veinte.

b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.

c) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del consejo rector.

d) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la asamblea general.

2. En todo lo establecido en el presente artículo sobre auditoría externa de las cuentas anuales de las cooperativas de viviendas, será de aplicación lo establecido en el artículo 77 de la presente Ley.

Artículo 117. *Transmisión de derechos.*

1. Cuando la cooperativa de viviendas haya obtenido de los organismos públicos subvenciones o ayudas por el cumplimiento de su objeto social, la transmisión inter vivos de la vivienda o local de los socios estará sujeta a las limitaciones y derechos de adquisición preferente previstos por la normativa sectorial específica.

2. Para las cooperativas de viviendas no incluidas en el apartado anterior, los estatutos podrán regular los derechos de tanteo y retracto de la cooperativa en el supuesto de transmisión de la vivienda o local de un socio, así como los derechos de los socios expectantes, respetando, en todo caso, lo previsto en la normativa sectorial específica.

3. En las cooperativas de viviendas la transmisión de derechos de los socios no puede producirse en el caso de derechos de naturaleza personal, como la antigüedad o participación, hasta que los derechos se hayan perfeccionado debidamente, es decir, hasta que se haya escriturado la recepción de la vivienda o local por el socio, salvo «mortis causa».

Sección V. De las cooperativas de crédito y de seguros

Artículo 118. *Objeto y normativa aplicable.*

1. Son cooperativas de crédito las que tienen por objeto servir a las necesidades financieras de sus socios y de terceros mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito, con arreglo a su normativa específica y a la legislación sobre entidades de crédito, teniendo aplicación subsidiaria los preceptos de la presente Ley.

Podrán utilizar la expresión Caja Rural aquellas cooperativas crediticias orientadas hacia el servicio preferente al medio rural y a sus moradores.

2. Son cooperativas de seguros las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora con sus socios con arreglo a la normativa reguladora del seguro, teniendo aplicación subsidiaria los preceptos de la presente Ley.

3. La Consejería competente en materia de supervisión de entidades financieras de la Comunidad Autónoma de Cantabria ejercerá las funciones ejecutivas que le correspondan sobre las cooperativas de crédito, de conformidad con la legislación básica estatal vigente.

Sección VI. De las cooperativas de consumidores y usuarios

Artículo 119. *Objeto y función social.*

1. Son cooperativas de consumidores y usuarios aquellas que tienen por objeto el suministro de bienes y servicios adquiridos a terceros o producidos por sí mismas, para uso o consumo de los socios y de quienes con ellos conviven en las condiciones de precio, calidad e información más favorables posibles, así como la educación, formación, promoción y defensa de los derechos de sus socios en particular y de los consumidores y usuarios en general.

2. Pueden ser socios de estas cooperativas, las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarios finales.

3. Las cooperativas de consumidores y usuarios podrán realizar operaciones cooperativizadas con terceros no socios, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de esta Ley.

4. Las cooperativas de consumidores y usuarios serán consideradas como asociaciones de consumidores y usuarios de conformidad con lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley de Cantabria 1/2006, de 7 de marzo, de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

5. El fondo de formación y promoción de estas cooperativas se destinará, fundamentalmente, a la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

Sección VII. De las cooperativas agrarias

Artículo 120. *Objeto y actividades.*

1. Son sociedades cooperativas agrarias las que asocian a titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, de acuicultura o mixtas, que tienen por objeto la realización de todo tipo de actividades y operaciones encaminadas al mejor aprovechamiento de las explotaciones de sus socios, de sus elementos o componentes, de la propia cooperativa o de la vida en el medio rural.

También podrán formar parte como socios de pleno derecho de estas cooperativas, las sociedades agrarias de transformación, las comunidades de regantes, las comunidades de

aguas, las comunidades de bienes y las sociedades civiles, siempre que agrupen a titulares de explotaciones agrarias y realicen actividades empresariales afines a las de la propia cooperativa. En estos casos, los estatutos sociales podrán regular un límite de votos que ostenten los socios mencionados en relación al conjunto de votos sociales de la sociedad cooperativa.

2. Para el cumplimiento de su objeto, las sociedades cooperativas agrarias podrán desarrollar cualesquiera actividades propias de aquél, previstas en los estatutos sociales, y aquellas otras que sean presupuesto, consecuencia, complemento o instrumento para la consecución de su objeto, y entre otras, las siguientes:

a) Adquirir, elaborar, producir y fabricar por cualquier procedimiento, para la sociedad cooperativa o para las explotaciones de sus socios, animales, piensos, abonos, plantas, semillas, insecticidas, materiales, instrumentos, maquinaria, instalaciones y cualesquiera otros elementos necesarios o convenientes para la producción y fomento agrario.

b) Conservar, tipificar, manipular, transformar, transportar, distribuir y comercializar, incluso directamente al consumidor, los productos procedentes de las explotaciones de la sociedad cooperativa y de sus socios, tanto en su estado natural como previamente transformados, adaptando cuando proceda los estatutos sociales de organización de productores agrarios.

c) Mejorar los procesos de producción agraria, mediante la aplicación de técnicas, equipos y medios de producción.

d) Adquirir, parcelar, sanear y mejorar terrenos destinados a la agricultura o la ganadería, así como la construcción y explotación de las obras e instalaciones necesarias a estos fines.

e) Realizar actividades de consumo y servicios para sus socios y demás miembros de su entorno social y fomentar aquellas actividades encaminadas a la promoción y mejora de la población agraria y el medio rural.

f) Cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o ecológico de la sociedad cooperativa o de las explotaciones de los socios.

3. Los estatutos sociales establecerán los módulos y formas de participación de los socios en las actividades cooperativizadas, pudiendo exigirse un compromiso de actividad exclusiva en las actividades que desarrolle la sociedad cooperativa. El órgano de administración, atendidas las circunstancias de cada caso, podrá liberar al socio de dicho compromiso de exclusividad total o parcialmente.

Cuando por acuerdo de la asamblea general se pongan en marcha nuevos servicios, actividades o secciones con obligación de participación mínima o exclusiva, se entenderá extendida a todos los socios, salvo en los casos de socios asistentes que hubiesen hecho constar en acta su oposición al acuerdo y de socios ausentes que hubiesen comunicado su oposición mediante documento fehaciente entregado en las cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación del acuerdo.

4. Las operaciones que realicen las sociedades cooperativas agrarias y las de segundo grado que las agrupen con productos o materias, incluso suministrados por terceros, se considerarán, a todos los efectos, actividades sociales cooperativas internas con carácter de operaciones de transformación primaria, siempre que se destinen únicamente a las explotaciones de sus socios.

5. Las explotaciones de los socios deberán estar ubicadas dentro del ámbito territorial de la cooperativa, establecido estatutariamente, con observancia de lo establecido en el artículo 3 de esta Ley.

Artículo 121. *Operaciones con terceros.*

Las cooperativas agrarias podrán realizar operaciones con terceros no socios hasta un límite del 50 por ciento del total de las realizadas por los socios para cada tipo de actividad desarrollada por aquéllas en cada ejercicio. Dicha limitación no será aplicable a las cooperativas agrarias respecto a las operaciones de distribución, al por menor, de productos petrolíferos a terceros no socios, conforme a la legislación de ámbito estatal.

Sección VIII. De las cooperativas de transportistas

Artículo 122. *Objeto y ámbito.*

1. Las sociedades cooperativas de transportistas asocian a titulares de empresas de transporte o profesionales que puedan ejercer en cualquier ámbito, incluso local, la actividad de transporte en general. Su actividad cooperativizada consiste en la realización de actividades que facilitan la mejora económica y técnica de la actividad profesional de sus socios.

2. Las cooperativas de transportistas podrán desarrollar operaciones con terceros no socios en el ámbito de la actividad cooperativizada, en los términos previstos por el artículo 8 de esta Ley.

Sección IX. De las cooperativas de industriales o de profesionales

Artículo 123. *Objeto y normas generales.*

1. Son cooperativas de industriales o de profesionales las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejercen su actividad por cuenta propia, con el objeto de prestar suministros y servicios, o de producir bienes y realizar operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.

2. Las cooperativas de industriales o de profesionales, si lo prevén sus Estatutos, podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios, hasta un 50 por ciento del volumen total de actividad cooperativizada realizada con sus socios.

3. Las explotaciones de los socios que reciban los servicios y suministros de la cooperativa deberán estar situadas dentro del ámbito territorial de la sociedad, establecido estatutariamente. Para que los titulares de las explotaciones industriales puedan integrarse como socios en la cooperativa deberán desarrollar su actividad habitual dentro del referido ámbito territorial de actuación de la sociedad.

4. No podrá ser calificada como cooperativa de industriales o de profesionales aquélla en cuyos socios y objeto concurran circunstancias que permitan su clasificación por causa de los servicios prestados a los socios como cooperativa agraria y de transportistas.

Sección X. De las cooperativas marítimas

Artículo 124. *Objeto.*

1. Son cooperativas marítimas las que asocian a titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras, de industrias relacionadas con la pesca o sus derivadas, que tienen como objeto cualquier tipo de actividades y operaciones encaminadas a la mejora económica y técnica de las explotaciones de los socios, de sus elementos o componentes y de la sociedad cooperativa.

2. Las sociedades cooperativas marítimas pueden realizar cualquier actividad de interés para los socios, así como para la promoción y el desarrollo sostenible de su entorno.

Sección XI. De las cooperativas de iniciativa social y de integración social

Artículo 125. *Cooperativas de iniciativa social.*

1. Son cooperativas de iniciativa social las que, sin ánimo de lucro y con independencia del tipo en el que sean encuadrables, tienen por objeto la prestación de toda clase de servicios sociales, públicos o privados, mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales u otras de naturaleza social.

Quedan excluidos los servicios sociales que requieran el ejercicio de autoridad pública.

En la denominación de estas cooperativas figurará, además, la indicación «Iniciativa Social».

2. Las Administraciones o entidades públicas podrán participar en calidad de socios en la forma que estatutariamente se establezca.

3. Resultará de aplicación a estas cooperativas lo previsto en la presente Ley para el tipo de cooperativa de que se trate.

Artículo 126. *Cooperativas de integración social.*

1. Son cooperativas de integración social aquellas que, sin tener ánimo de lucro, están constituidas mayoritariamente por personas con discapacidad física, psíquica, sensorial o cualquier otro colectivo con dificultades de integración social, así como por sus tutores o personal de atención, y tendrán como finalidad promover la integración social de sus socios.

2. Podrán adoptar la forma de cooperativas de consumidores cuando tengan por objeto proporcionar a sus socios bienes y servicios de consumo general o específico, para su subsistencia, desarrollo, asistencia o integración social.

Cuando tengan por objeto organizar, canalizar, promover y comercializar la producción de los productos o servicios del trabajo de los socios, adoptarán la forma de cooperativas de trabajo.

3. Podrán ser socios de estas cooperativas el personal de atención, las administraciones y entidades públicas, y las entidades privadas cuya normativa o estatutos prevean o permitan la financiación u otra forma de colaboración en el desarrollo de las actividades de tales cooperativas.

Estos socios institucionales, además de ejercitar los derechos y obligaciones previstos en el estatuto de la cooperativa, designarán un representante técnico que será miembro del órgano de administración.

Artículo 127. *Requisitos comunes para estas cooperativas.*

1. Las cooperativas de iniciativa social y las de integración social para ser calificadas e inscritas como tales, deberán cumplir los requisitos que se determinan en sus respectivas regulaciones, y deben recoger expresamente en sus estatutos:

a) Que los excedentes o beneficios que puedan producirse en un ejercicio económico, en ningún caso serán repartidos entre los socios, destinándose a la consolidación de la cooperativa y a la creación de empleo.

b) Que las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios al capital social, sin perjuicio de su posible actualización, no devengarán un interés superior al legal del dinero.

c) Que el desempeño de los cargos del órgano de administración tendrá carácter gratuito, sin perjuicio de las compensaciones económicas que proceda abonarles por los gastos en los que incurran en el ejercicio de sus funciones.

d) Que las retribuciones de los socios trabajadores, o, en su caso, de los socios de trabajo, así como las de los trabajadores por cuenta ajena no superarán una cantidad equivalente al 150 por ciento de las que establezca para la actividad desarrollada el convenio colectivo aplicable en el sector de que se trate.

El incumplimiento de cualquiera de los anteriores requisitos determinará la pérdida de la condición de cooperativa de iniciativa social o de integración social, según proceda.

2. El reconocimiento administrativo de la calificación como cooperativa de cooperativa de iniciativa social o de integración social corresponderá al Registro Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Sección XII. De las cooperativas integrales

Artículo 128. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son sociedades cooperativas integrales aquellas en que su actividad cooperativizada es plural, cumpliendo las finalidades propias de diferentes clases de cooperativas en una misma sociedad, de conformidad con lo establecido en sus estatutos, los cuales fijarán los criterios de relación equitativa y proporcional entre los socios que desarrollen cada una de las actividades, determinando, en su caso, los derechos y obligaciones de cada clase.

2. En los órganos sociales de las cooperativas integrales deberá haber siempre representación equilibrada, establecida estatutariamente, de las distintas actividades

realizadas por la cooperativa. Los estatutos sociales podrán reservar el cargo de presidente o vicepresidente a los socios que desarrollen una determinada actividad.

3. Para acceder a la condición de especialmente protegidas será necesario que cumplan los requisitos exigidos para ser consideradas como tales respecto a todas y cada una de sus actividades.

Sección XIII. De las cooperativas mixtas

Artículo 129. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas mixtas aquellas en las que, con independencia del tipo en el que sean encuadrables, existen socios minoritarios cuyo derecho de voto en la asamblea general se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado, que estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta, que se denominarán partes sociales con voto, sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

2. En estas cooperativas el derecho de voto en la asamblea general respetará la siguiente distribución:

a) Al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos se atribuirá, en la proporción que definan los estatutos, a socios cuyo derecho de voto viene determinado en el artículo 37 de esta Ley.

b) Una cuota máxima, a determinar estatutariamente, que no podrá exceder del cuarenta y nueve por ciento de los votos se distribuirá en partes sociales con voto, que, si los estatutos lo prevén, podrán ser libremente negociables en el mercado.

c) En ningún caso la suma total de los votos asignados a las partes sociales con voto y a los socios colaboradores, podrá superar el cuarenta y nueve por ciento del total de votos sociales de la sociedad cooperativa.

3. En el caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares como el régimen de las aportaciones se regularán por los estatutos y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación reguladora de las sociedades de capital para las acciones.

4. La participación de cada uno de los dos grupos de socios en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los colectivos ostente según lo previsto en el número 2.

Los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado. Los excedentes imputables a los restantes socios se distribuirán entre éstos según los criterios generales definidos en esta Ley.

5. La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los dos colectivos de socios, requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la asamblea general.

6. En el momento de la configuración, constitutiva o por modificación de estas cooperativas, el Consejo de Fomento de la Economía Social podrá autorizar la previsión estatutaria de repartibilidad del fondo de reserva obligatorio en caso de liquidación, con arreglo a los criterios señalados en el número 4 de este artículo y respetando las demás normas de adjudicación del haber social establecidas en el artículo 89 de esta Ley.

Sección XIV. De las cooperativas de impulso empresarial

Artículo 130. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son sociedades cooperativas de impulso empresarial las que tienen como objeto canalizar la iniciativa emprendedora de sus socios, mediante la orientación profesional, la provisión de habilidades empresariales, o la prestación de servicios comunes. También podrán tener por objeto la intermediación laboral, a través de la normalización y regularización de actividades económicas informales.

2. En estas cooperativas pueden existir dos tipos de socios:

a) Los socios prestadores de servicios o de estructura, que podrán ser personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. Son los responsables del correcto funcionamiento social, económico y financiero de la cooperativa.

b) Los socios ordinarios o receptores de servicios, que podrán ser únicamente personas físicas, y prestarán su trabajo a través de la cooperativa.

3. Reglamentariamente, se regularán determinados aspectos de esta modalidad de cooperativa, especialmente lo relativo a su objeto, duración de la prestación de trabajo, estatuto del socio y ejercicio de derechos y deberes.

CAPÍTULO III

De las cooperativas de segundo o ulterior grado, grupo cooperativo y otras formas de colaboración económica

Sección I. De las cooperativas de segundo o ulterior grado

Artículo 131. *Objeto y régimen jurídico.*

1. La cooperativa de segundo o ulterior grado tiene por objeto completar, promover, coordinar, reforzar o integrar la actividad económica de las entidades miembros y de la resultante en el sentido y con la extensión y alcance que establezcan los estatutos.

2. Podrán ser miembros de pleno derecho de estas sociedades, además de las cooperativas de grado inferior y los socios de trabajo, cualesquiera entidades y personas jurídicas, de naturaleza pública o privada, siempre que exista la necesaria convergencia de intereses o necesidades y que los estatutos no lo prohíban. En ningún caso el conjunto de estas últimas entidades podrá ostentar más de la mitad del total de los votos existentes en la cooperativa de segundo o ulterior grado, si bien los estatutos podrán establecer un límite inferior.

3. La asamblea general estará formada por un número de representantes legales de los socios personas jurídicas proporcional al derecho de voto de cada entidad social y, en su caso, por los representantes de los socios de trabajo. A su vez, el derecho de voto de las entidades será proporcional a la participación en la actividad cooperativa o al número de socios o igualitario, según se determine en los estatutos.

4. Las cooperativas de segundo o ulterior grado serán administradas por un consejo rector, que tendrá un número mínimo de tres y un número máximo de quince miembros, y en él estarán representadas, directa o indirectamente, todas las entidades socias. Si éstas fuesen más de quince, las que tengan menor número de votos deberán agruparse a efectos de designar sus representantes, observando las previsiones estatutarias o reglamentarias internas al respecto. El derecho de voto en el seno del consejo podrá ser proporcional a la actividad cooperativa o al número de socios de la entidad o entidades a las que representan los consejeros o igualitario, según se determine en los estatutos.

5. En caso de disolución con liquidación de una cooperativa de segundo o ulterior grado, el activo sobrante será distribuido entre los socios en proporción al importe del retorno percibido en los últimos cinco años o, para las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución. En su defecto, se distribuirá en proporción a la participación de cada socio en la actividad cooperativa o, en su caso, al número de miembros de cada entidad agrupada en aquella cooperativa.

6. En lo no previsto en el presente artículo, se estará a lo establecido en los estatutos y en el reglamento de régimen interno y, en su defecto, en cuanto lo permita la específica función y naturaleza de las cooperativas de segundo o ulterior grado, a lo establecido en la presente Ley sobre cooperativas de primer grado.

7. Las sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado podrán realizar operaciones con terceros no socios, sin más límite que el establecido en sus estatutos sociales.

Sección II. Del grupo cooperativo

Artículo 132. *Concepto y régimen jurídico.*

1. Se entiende por grupo cooperativo, a los efectos de esta Ley, el conjunto formado por varias sociedades cooperativas, cualquiera que sea su clase, y la entidad cabeza de grupo, que ejercitará facultades o emitirá instrucciones de obligado cumplimiento para las sociedades cooperativas agrupadas, produciéndose una unidad de decisión en el ámbito de dichas facultades.

2. La emisión de instrucciones podrá afectar a distintos ámbitos de gestión, administración o gobierno, entre los que podrían incluirse:

a) El establecimiento en las sociedades cooperativas de base, de normas estatutarias y reglamentarias comunes.

b) El establecimiento de relaciones asociativas entre las entidades de base.

c) Compromisos de aportación periódica de recursos calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados.

3. La aprobación de la incorporación al grupo cooperativo precisará el acuerdo inicial de cada una de las entidades de base, conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.

4. Los compromisos generales asumidos ante el grupo deberán formalizarse por escrito, sea en los estatutos de la entidad cabeza de grupo, si es sociedad cooperativa, o mediante otro documento contractual, que necesariamente deberá incluir la duración del mismo, caso de ser limitada, el procedimiento para su modificación, el procedimiento para la separación de una sociedad cooperativa, y las facultades cuyo ejercicio se acuerda atribuir a la entidad cabeza de grupo. La modificación, ampliación o resolución de los compromisos indicados podrá efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo. El documento contractual deberá elevarse a escritura pública.

5. El acuerdo de integración en un grupo se anotará en la hoja correspondiente a cada sociedad cooperativa en el Registro Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

6. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen directamente con terceros las sociedades cooperativas integradas en un grupo, no alcanzará al mismo, ni a las demás sociedades cooperativas que lo integran.

Sección III. De otras modalidades de colaboración económica

Artículo 133. *Concepto y caracteres.*

1. Las cooperativas de primer y de segundo o ulterior grado podrán constituir sociedades, agrupaciones, consorcios, uniones entre sí, o con otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y formalizar convenios o acuerdos, para el mejor cumplimiento de su objeto social y para la defensa de sus intereses.

2. Las cooperativas podrán suscribir acuerdos intercooperativos en orden al cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de los mismos, la cooperativa y sus socios podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios en la otra cooperativa firmante del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los propios socios.

Los resultados obtenidos de estas operaciones tendrán el carácter y destino de resultados cooperativos.

TÍTULO III

De las cooperativas y la administración

CAPÍTULO I

Del fomento del cooperativismo

Artículo 134. *Principio general.*

1. De conformidad con el artículo 129.2 de la Constitución Española y el artículo 57.4 del Estatuto de Autonomía de Cantabria, ésta asume la tarea de promoción, estímulo y desarrollo de las sociedades cooperativas y de sus estructuras de integración económico-empresarial y representativas, cuya libertad y autonomía garantiza.

2. El Gobierno de Cantabria actuará en materia de cooperativismo a través de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, sin perjuicio de las facultades que otras Consejerías tengan reconocidas en relación al cumplimiento de la legislación específica que les corresponda aplicar.

Artículo 135. *Fomento del cooperativismo.*

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria, de acuerdo con sus programas de actuación, adoptará las medidas necesarias para promover la constitución y el desarrollo de sociedades cooperativas, en el marco de su política general; y, de forma especial, en la ejecución de la política de fomento de empleo, de forma que las sociedades cooperativas puedan cumplir sus objetivos económicos y sociales de conformidad con los principios cooperativos.

2. La Comunidad Autónoma de Cantabria fomentará la creación de sociedades cooperativas:

a) En las actividades de agricultura, ganadería, pesca y turismo rural, así como en todas aquellas actividades que contribuyan a corregir los desequilibrios territoriales fijando la población y el empleo en las comarcas en recesión.

b) De consumidores y usuarios, con el fin de abaratar el coste de comercialización de los productos de consumo más generalizado y como medio de defensa de los derechos del consumidor y usuario.

c) Aquellas cuyo objeto sean actividades culturales, artísticas, deportivas, de tiempo libre, de prestación de servicios sociales y de realización de otras actividades de interés cívico.

d) Aquellas cuya actividad se desarrolle en el sector industrial.

e) Que favorezcan la integración social y laboral de personas pertenecientes a colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

3. La Comunidad Autónoma de Cantabria fomentará la formación cooperativa de los dirigentes, gestores, socios y trabajadores de las cooperativas. Asimismo, desarrollará las medidas necesarias para hacer efectiva la enseñanza del cooperativismo y de sus principios en todos los niveles educativos, a través de programas de educación emprendedora en los centros docentes.

4. Se promoverá la utilización de las fórmulas cooperativas para la satisfacción de las necesidades empresariales y singularmente las de los pequeños y medianos empresarios, incluidos los autónomos.

5. Las sociedades cooperativas, independientemente de su calificación fiscal, tendrán la consideración de mayoristas, por lo que les serán aplicables los precios o tarifas correspondientes, y podrán detallar como minoristas en la distribución o venta.

6. No tendrán la consideración de ventas, las entregas de bienes y prestaciones de servicios que realicen las sociedades cooperativas a sus socios, ya sean producidos por ellas o adquiridos a terceros para el cumplimiento de la actividad cooperativizada.

7. Las sociedades cooperativas que concentren sus empresas, mediante cualquiera de las figuras jurídicas reconocidas legalmente, gozarán de todos los beneficios otorgados en la legislación sobre agrupación y concentración de empresas.

8. Las sociedades cooperativas de trabajo y las de segundo grado que las agrupen, tendrán derecho preferente en los casos de empate en los concursos y subastas en que participen para los contratos de obras, servicios o suministros de la Administración regional y demás entes públicos.

9. Las sociedades cooperativas de consumidores, las sociedades cooperativas agrarias y las de transportistas, sin perjuicio de la condición de mayoristas prevista en el apartado quinto de este artículo por la que les serán de aplicación los precios o tarifas correspondientes, tendrán también, a todos los efectos, la condición de consumidores directos para su abastecimiento o suministro por terceros de productos o servicios necesarios para desarrollar sus actividades.

10. Las operaciones que realicen las sociedades cooperativas agrarias y las de segundo grado que las agrupen, con productos o materias, incluso suministrados por terceros, se considerarán, a todos los efectos, actividades cooperativizadas con el carácter de transformación primaria, siempre que se destinen únicamente a las explotaciones de los socios.

11. Las sociedades cooperativas de viviendas para el cumplimiento de su actividad cooperativizada, podrán adquirir terrenos de gestión pública por el sistema de adjudicación directa, siempre que la normativa aplicable así lo permita.

12. Los aranceles notariales, en los casos en que la escritura pública o cualquier otro instrumento público notarial venga impuesto por la legislación sobre sociedades cooperativas, tendrán las reducciones y bonificaciones que prevea la legislación estatal sobre la materia.

13. En la planificación y ejecución de los programas de fomento del cooperativismo, gozarán de especial consideración las sociedades cooperativas que promuevan o lleven a efecto actuaciones a favor de las personas en riesgo de exclusión.

14. Las actuaciones de promoción del cooperativismo, en especial las relativas al empleo, se coordinarán con las que lleve a efecto la Comunidad Autónoma de Cantabria en aplicación de sus programas contra las desigualdades de género.

CAPÍTULO II

Del registro de sociedades cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria

Artículo 136. *Características, estructura y ámbito competencial.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria está adscrito a la Consejería competente en materia de cooperativas desarrollando sus actuaciones en coordinación con los demás registros de cooperativas.

2. Tiene carácter público y estructura orgánica unitaria y competencia sobre todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria respecto de las sociedades cooperativas cántabras así como de sus uniones, federaciones y confederaciones. Su régimen jurídico se regulará reglamentariamente.

Artículo 137. *Funciones.*

El Registro Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria asumirá las funciones siguientes:

a) Calificar, inscribir y certificar los actos que, de acuerdo con la presente Ley, deben acceder al registro.

b) Legalizar los libros obligatorios de las sociedades cooperativas.

c) Recibir en depósito las cuentas anuales y los informes de gestión y, en su caso, auditoría.

d) Recibir en depósito, en caso de liquidación de la cooperativa, los libros y la documentación social.

e) Nombramiento de auditores y otros expertos independientes, en los casos en que le corresponda al Registro.

f) Expedir certificados sobre la denominación de las cooperativas.

g) Dictar instrucciones y resolver las consultas que sean de su competencia.
h) Cualquiera otra atribuida por esta Ley o por sus normas de desarrollo.

Artículo 138. *Eficacia y principios generales.*

1. La eficacia del Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria se rige por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, presunción de validez y de exactitud, prioridad y tracto sucesivo.

La inscripción de la constitución, fusión, escisión, disolución, extinción y reactivación de las cooperativas, la de transformación en sociedades de esta naturaleza, así como la de modificación de los estatutos sociales tendrán carácter constitutivo. En los demás casos será declarativo.

2. La publicidad se hará efectiva mediante la manifestación de los libros del Registro y documentos del archivo a que hagan referencia los asientos registrales o de certificación sobre tales asientos, expedida por el encargado de dicho Registro, en los términos que reglamentariamente se determinen.

3. Los títulos y documentos sujetos a inscripción y no inscritos, no producirán efectos frente a terceros de buena fe. No podrá invocarse la falta de inscripción por quien incurrió en su omisión.

4. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos de acuerdo con las Leyes.

5. Los asientos del Registro producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración de inexactitud o nulidad, que no podrá perjudicar los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme al contenido del Registro.

Artículo 139. *Calificación.*

1. La inscripción en el Registro se practicará en virtud de documento público, salvo en los casos expresamente previstos en esta Ley y en sus normas de desarrollo.

2. El Registro Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria calificará con referencia a los documentos presentados, la competencia y facultades de quienes los autorizan y firman, la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad y legitimación de los otorgantes y la validez del contenido de los documentos, examinando si han cumplido los preceptos legales de carácter imperativo.

La calificación se basará en lo que resulte de los títulos presentados y en los correspondientes asientos del Registro.

3. Si las normas legales o reglamentarias de aplicación no establecieren expresamente plazo para dictar y notificar las resoluciones registrales, se entenderá que dicho plazo es de dos meses. El plazo será de un mes para los actos de constitución, fusión, escisión, transformación y prórroga de la sociedad.

En todo caso, practicada la inscripción o el asiento solicitado se entenderá estimada la solicitud del interesado.

Artículo 140. *Calificación previa.*

1. Los representantes o promotores de la cooperativa en constitución podrán solicitar la calificación previa de los estatutos ante el Registro Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, cuyos actos o resoluciones podrán ser objeto de recurso, conforme a la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ante la autoridad de quien depende aquél. El órgano competente resolverá en el plazo de un mes.

2. Para la solicitud de la calificación previa de la cooperativa en constitución, los promotores deberán presentar certificado negativo de denominación, el proyecto de estatutos; y, en su caso, certificados del acta de la asamblea constituyente, en el plazo de dos meses desde la aprobación de la misma.

3. También podrán ser objeto de calificación previa otros actos cuya inscripción deba practicarse mediante escritura pública, si así lo solicitara la cooperativa.

4. Si el Registro Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria apreciase la existencia de deficiencias subsanables lo notificará a quien lo haya solicitado,

con sujeción al procedimiento, plazos y trámites de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 141. *Normas complementarias y supletorias.*

En lo relativo a plazos, recursos, personación en el expediente, representación y demás materias no reguladas expresamente en esta Ley, se estará a lo dispuesto en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, así como en la normativa mercantil en cuanto resulte de aplicación, acorde con la naturaleza jurídica de este tipo de sociedades u otras disposiciones legales que sean de aplicación en razón al tipo de actividad objeto de la cooperativa.

CAPÍTULO III

Consejo Cántabro de la Economía Social

Artículo 142. *Concepto y naturaleza.*

1. El Consejo Cántabro de la Economía Social es el órgano máximo de promoción y difusión del cooperativismo en Cantabria, con funciones de carácter consultivo y asesor para las actividades relacionadas con la economía social.
2. Estará adscrito a la Consejería competente en materia de economía social y actuará como órgano de colaboración y coordinación entre el movimiento asociativo y la administración autonómica.

Artículo 143. *Funciones, composición y funcionamiento.*

1. Corresponden al Consejo Cántabro de la Economía Social las siguientes funciones:

a) Facilitar y colaborar en la investigación, planificación y ejecución de los programas de desarrollo y fomento del cooperativismo, así como promover la educación y formación cooperativa.
b) Elaborar propuestas y dictámenes en relación con las cuestiones que afecten al cooperativismo.
c) Emitir informe sobre los proyectos de disposiciones legales y reglamentarias y demás normas que afecten directamente a la economía social o a sus organizaciones, así como procurar su difusión.
d) Conciliar y ejercer el arbitraje en las cuestiones litigiosas que se planteen entre cooperativas, entre éstas y sus socios, o en el seno de las mismas entre sus socios, cuando ambas partes lo soliciten o bien estén obligadas a tenor de lo establecido en sus estatutos sociales.
e) Colaborar en la elaboración de proposiciones sobre cualquier disposición legal o reglamentaria que afecten a entidades de la economía social.
f) Realizar estudios sobre cuestiones y problemas que afecten a la economía social.

2. El Consejo Cántabro de la Economía Social tendrá la siguiente composición:

– El presidente, que será el titular de la Consejería competente en materia de economía social.
– El vicepresidente, que será el titular de la dirección general competente en materia de economía social.
– Cuatro vocales designados por la Consejería competente en materia de economía social.
– Seis vocales propuestos por las entidades asociativas de economía social de ámbito regional, en función de su representatividad e implantación territorial. Al menos, deberán estar representadas las sociedades cooperativas, sociedades laborales, centros especiales de empleo, empresas de inserción.
– Dos vocales designados por el titular de la Consejería competente en materia de economía social, entre personas con reconocido prestigio en el ámbito de la economía social.

– Cuatro vocales propuestos por las organizaciones empresariales y sindicatos de trabajadores que, en ambos casos, ostenten la condición de más representativos de acuerdo con la legislación laboral.

Actuará como secretario del Consejo Cántabro de Fomento de la Economía Social, con voz, pero sin voto, un funcionario de la Consejería competente en materia de economía social, designado por el presidente del Consejo.

El mandato de los vocales del Consejo tendrá una duración de cuatro años. Su nombramiento se realizará por el presidente, a propuesta de la Consejería o de las entidades asociativas de economía social. La duración del mandato podrá renovarse sucesivamente.

3. El Consejo funcionará en pleno, sin perjuicio de que puedan crearse comisiones de trabajo para materias específicas, conforme a lo previsto en la normativa aprobada reglamentariamente.

CAPÍTULO IV

De la función inspectora

Artículo 144. *La inspección de cooperativas.*

Corresponde a la Consejería competente en materia de cooperativas la función inspectora en relación con el cumplimiento de la presente Ley, que ejercerá a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin perjuicio de las funciones inspectoras que correspondan a otras Consejerías en función de la legislación específica aplicable.

Artículo 145. *Sujetos responsables.*

Las sociedades cooperativas son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a esta Ley, a sus normas de desarrollo y a las disposiciones complementarias contenidas en los estatutos, sin perjuicio de las responsabilidades personales exigibles a consejeros, interventores o liquidadores.

Artículo 146. *Infracciones.*

1. Son infracciones leves:

a) No acreditar las aportaciones al capital social mediante títulos nominativos o libretas de participación.

b) Carecer o no llevar en orden y al día los libros sociales o los libros de contabilidad obligatorios, por tiempo superior a seis meses, contados desde el último asiento practicado.

c) No formular el interventor o interventores, por escrito y en el plazo legalmente establecido el informe sobre cuentas anuales.

d) Cualquier incumplimiento de las obligaciones o la vulneración de las prohibiciones impuestas por esta Ley, que no supongan un conflicto entre partes, no interrumpan la actividad social y no puedan ser calificadas de graves o muy graves.

2. Son infracciones graves:

a) No convocar la asamblea general ordinaria en tiempo y forma.

b) Incumplir la obligación de inscribir los actos que han de acceder obligatoriamente al Registro.

c) No efectuar las dotaciones, en los términos establecidos en esta Ley, a los fondos obligatorios o destinarlos a finalidades distintas a las previstas.

d) La falta de auditoría de cuentas, cuando ésta resulte obligatoria, legal o estatutariamente.

e) Incumplir, en su caso, la obligación de depositar las cuentas anuales.

f) La transgresión generalizada de los derechos de los socios.

3. Son infracciones muy graves:

a) La paralización de la actividad cooperativizada, o la inactividad de los órganos sociales durante dos años.

b) La transgresión de las disposiciones imperativas o prohibitivas de esta Ley, cuando se compruebe connivencia para lucrarse o para obtener ficticiamente subvenciones o bonificaciones fiscales.

c) Superar los límites previstos en esta Ley para las operaciones con terceros o para la contratación de trabajadores por cuenta ajena.

d) La asignación de retornos a personas que no sean socios en activo o con criterio distinto al de su participación en las actividades sociales.

e) La obstaculización de la actividad inspectora, así como la destrucción u ocultamiento de los documentos o datos solicitados por la inspección.

4. Las infracciones leves, graves y muy graves se graduarán a efectos de su correspondiente sanción atendiendo al número de socios afectados, repercusión social, negligencia, mala fe o falsedad documental y capacidad económica de la cooperativa.

5. Las infracciones leves prescribirán a los tres meses; las graves, a los seis meses y las muy graves, al año, contados desde la fecha en que se hubieran cometido.

Artículo 147. *Sanciones y procedimiento sancionador.*

1. Las infracciones tipificadas por la presente Ley se sancionarán:

a) Las infracciones leves de grado mínimo con una multa de 200 euros a 350 euros; las de grado medio, con una multa de 351 euros a 500 euros, y las de grado máximo, con una multa de 501 euros a 700 euros.

b) Las infracciones graves de grado mínimo con una multa de 701 euros a 1.500 euros; las de grado medio, con una multa de 1.501 euros a 3.500 euros, y las de grado máximo, con una multa de 3.501 euros a 7.000 euros.

c) Las infracciones muy graves de grado mínimo con una multa de 7.001 euros a 12.000 euros; las de grado medio, con una multa de 12.001 euros a 18.000 euros, y las de grado máximo, con una multa de 18.001 euros a 35.000 euros, o bien con la descalificación de la cooperativa, en caso de infracciones muy graves de normas imperativas o prohibitivas de la presente Ley.

2. Las infracciones serán sancionadas, a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, en el caso de infracciones leves y graves, por la persona titular de la dirección general competente en materia de cooperativas; en el caso de infracciones muy graves, por el titular de la Consejería competente en la materia.

3. El procedimiento sancionador será el previsto para la imposición de sanciones del orden social.

4. El procedimiento sancionador se iniciará siempre de oficio por acta de la Inspección de trabajo y Seguridad Social.

Artículo 148. *Descalificación de sociedades cooperativas.*

1. Podrán ser causas de descalificación de una sociedad cooperativa:

a) En general, la pérdida o incumplimiento de los requisitos necesarios para la calificación de la sociedad como cooperativa.

b) La comisión de infracciones muy graves de normas imperativas o prohibitivas de la presente Ley.

2. El procedimiento para la descalificación, en los supuestos previstos en el apartado 1.a) de este artículo, se ajustará a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las siguientes particularidades:

a) La instrucción del expediente requerirá el informe preceptivo de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, así como de la organización representativa a la que pertenezca la sociedad cooperativa afectada, cuando conste tal circunstancia, debiendo emitirse ambos en el plazo de un mes. Si no se hubiese emitido alguno de estos informes dentro del plazo indicado, se tendrá por evacuado.

b) En el trámite de audiencia a la sociedad, se personará el consejo rector o, en su defecto, un número de socios no inferior a tres. Cuando no se produjese o no fuese posible

dicha comparecencia, el trámite se cumplirá publicando el correspondiente aviso en el Boletín Oficial de Cantabria.

3. En el supuesto previsto en el apartado 1.b) de este artículo se seguirá el procedimiento fijado en el artículo 147.3 de esta Ley.

4. Será competente para resolver la descalificación la persona titular de la Consejería competente en materia de cooperativas.

5. La descalificación, una vez firme, surtirá efectos registrales de oficio e implicará la disolución de la sociedad cooperativa.

TÍTULO IV

Del asociacionismo cooperativo

Artículo 149. *Principios generales.*

Las sociedades cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria podrán asociarse libre y voluntariamente en uniones y federaciones para la defensa y promoción de sus intereses, sin perjuicio de poder acogerse a otra fórmula asociativa conforme al derecho de asociación. Asimismo, las uniones y federaciones de cooperativas podrán constituir la Confederación de Cooperativas de Cantabria.

Artículo 150. *Uniones de cooperativas.*

1. Las sociedades cooperativas de la misma clase o sector de actividad, siempre que estén inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria o dispongan de centros de trabajo en el territorio de la Comunidad Autónoma podrán constituir uniones de cooperativas.

2. Las uniones de cooperativas estarán constituidas por, al menos, cinco sociedades cooperativas.

3. Las uniones podrán integrarse en otra unión ya existente o constituir una nueva. En ambos casos podrán también integrarse directamente sociedades cooperativas.

4. En las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas agrarias podrán también integrarse sociedades agrarias de transformación. Asimismo, y sin perjuicio de la posibilidad de crear sus propias entidades asociativas, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán también integrarse en las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas agrarias o por cooperativas de trabajo.

5. En las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas de trabajo podrán también integrarse sociedades laborales, para la defensa de sus intereses comunes. Las asociaciones o agrupaciones en activo que asocien a cooperativas de trabajo y a sociedades laborales tendrán, a los efectos de esta Ley, la misma consideración que las uniones de cooperativas.

6. Cuando una sociedad cooperativa pretenda asociarse y no haya unión de cooperativas de la clase o sector de actividad al que pertenece aquélla podrá solicitar su asociación a cualquier unión de cooperativas que contemple tal posibilidad en sus estatutos.

Artículo 151. *Federaciones de cooperativas.*

1. Las uniones de cooperativas podrán constituir federaciones, así como afiliarse a las de igual carácter que se hallen constituidas.

2. Las federaciones podrán admitir la afiliación directa de aquellas cooperativas en cuyo ámbito no exista unión constituida.

Artículo 152. *Confederación de Cooperativas de Cantabria.*

1. Si se constituye la Confederación de Cooperativas de Cantabria, ésta ostentará la máxima representación de las cooperativas y sus asociaciones en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. La Confederación de Cooperativas de Cantabria estará integrada por uniones y federaciones de cooperativas. Su ámbito geográfico se extenderá a la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma.

3. Sus estatutos podrán prever que se asocien directamente sociedades cooperativas cuando no existan uniones o federaciones que asocien a las de su clase o sector de actividad.

4. Para constituirse la Confederación de Cooperativas de Cantabria será preciso la agrupación, al menos, del sesenta por ciento de las uniones y federaciones de cooperativas de la Comunidad Autónoma.

Artículo 153. *Normas comunes.*

1. A las uniones, federaciones y confederación de cooperativas les corresponden, en sus respectivos ámbitos, entre otras, las siguientes funciones:

a) Representar y defender a los miembros que asocien, de acuerdo con lo que establezcan los estatutos sociales, pudiendo actuar como interlocutores ante las administraciones públicas y ante cualesquiera otras personas físicas o jurídicas y ejercer, en su caso, las acciones legales pertinentes.

b) Fomentar la formación y promoción cooperativa.

c) Organizar servicios de asesoramiento, auditoría, asistencia jurídica o técnica, y cuantos sean convenientes a los intereses de sus socios.

d) Actuar como interlocutores y representantes de las cooperativas ante otras organizaciones, entidades y organismos públicos.

e) Colaborar con las administraciones públicas, especialmente con la regional, en cualquier programa, proyecto o iniciativa que tenga como objetivo promocionar y perfeccionar el funcionamiento de las cooperativas y del movimiento cooperativo.

f) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

2. Las uniones y federaciones de cooperativas, deberán incluir en su denominación las expresiones «Unión de Cooperativas» o «Federación de Cooperativas», o sus abreviaturas «U. de Coop.», «F. de Coop.». Para poder utilizar términos que hagan referencia a un determinado ámbito geográfico, deberán acreditar que asocian, directamente o a través de las entidades asociadas, el veinte por ciento, al menos, de las sociedades cooperativas inscritas y no disueltas, con domicilio social en dicho ámbito geográfico.

3. Las uniones, federaciones y confederación, constituidas al amparo de la presente Ley, deberán presentar, por medio de sus promotores, en el Registro de Sociedades Cooperativas de Cantabria escritura pública de constitución, que habrá de contener, al menos:

a) Relación de las entidades promotoras.

b) La certificación del acuerdo de constitución.

c) Los integrantes de los órganos de representación y gobierno.

d) La certificación del Registro de Sociedades Cooperativas de Cantabria de que no existe otra entidad con idéntica denominación.

e) Los estatutos.

4. Los estatutos recogerán, al menos:

a) Su denominación.

b) El domicilio social.

c) El ámbito territorial.

d) Los requisitos y procedimiento para la adquisición y pérdida de la condición de entidad asociada.

e) La composición, funcionamiento y elección de sus órganos sociales de representación y gobierno.

f) La regulación del sistema de voto sin que, en ningún caso, uno de sus miembros pueda ostentar la mayoría absoluta de votos.

g) El régimen económico de la entidad que establezca el carácter, procedencia y destino de sus recursos, así como los medios que permitan a los asociados conocer la situación económica de la misma.

5. El Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria dispondrá, en el plazo de treinta días, la inscripción de la entidad o el requerimiento a sus promotores, por una sola vez, para que en el plazo de otros treinta días subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el Registro dispondrá la inscripción o la rechazará mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos a que se refiere el presente título o defectos en la documentación presentada.

La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar transcurridos treinta días hábiles desde que solicitó su inscripción sin que el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria hubiese formulado reparos o rechazara la inscripción.

La modificación de los estatutos de las asociaciones cooperativas ya constituidas se ajustará al mismo procedimiento regulado en este número.

6. Las uniones, federaciones y confederación de cooperativas deberán comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma Cantabria, en el plazo de un mes desde que se produzca el hecho, las altas y bajas de sus socios, acompañando, en los casos de alta, certificación del acuerdo de asociarse.

7. Los órganos sociales de las uniones, federaciones y confederación serán la asamblea general, el consejo rector y la intervención:

a) La asamblea general estará formada por las sociedades cooperativas directamente asociadas y, en su caso, de las uniones y federaciones que la integran, estableciéndose en los estatutos la composición y atribuciones de sus órganos, sin que, en ningún caso, puedan atribuir la mayoría absoluta de votos a uno de sus miembros.

b) Las competencias y atribuciones del consejo rector, constituido por, al menos, tres miembros, y las de los interventores, estarán reguladas en los estatutos sociales.

8. Tendrá la consideración de unión o federación más representativa en cada sector de actividad, aquella que acredite asociar el mayor número de sociedades cooperativas de su clase o sector, inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En el caso de que una misma cooperativa forme parte de más de una unión o federación, se computará proporcionalmente en función del número de uniones o federaciones a las que pertenezca.

9. En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto, con carácter general en la presente Ley para las sociedades cooperativas, siempre que resulte de aplicación debido a su especial naturaleza.

Disposición adicional primera. *Cómputo de plazos.*

En los plazos señalados por la presente Ley en días, para realizar actuaciones ante la Administración Pública, se computarán únicamente los hábiles, excluyéndose los festivos.

En los plazos fijados por la presente Ley en meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes.

Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Todo ello sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los plazos relativos al ejercicio de acciones jurisdiccionales o cualesquiera actuaciones de carácter procesal, en que se estará a la legislación procesal que corresponda.

Disposición adicional segunda. *Beneficios fiscales y arancelarios.*

Resultarán de aplicación a las entidades reguladas por esta Ley los beneficios fiscales, arancelarios y de cualquier otra índole establecidos en la legislación estatal y autonómica, en todo lo que no se oponga a esta Ley.

Disposición adicional tercera. *Actualización de cuantías.*

El Gobierno de Cantabria, a propuesta del consejero competente en materia de cooperativas, podrá actualizar la cuantía de las sanciones establecidas en el artículo 147 de esta Ley, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo.

Disposición adicional cuarta. *Ayudas e incentivos.*

A los efectos de las ayudas e incentivos establecidos por el Gobierno de Cantabria, las sociedades cooperativas cántabras, y sus socios de trabajo, podrán ser equiparados a los empresarios y trabajadores por cuenta ajena.

Disposición adicional quinta. *Incorporación de medios y procedimientos informáticos y telemáticos.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria fomentará la incorporación de los medios y procedimientos informáticos y telemáticos al Registro de Sociedades Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria, adoptando las medidas necesarias para la integración de los avances tecnológicos en su gestión y en las relaciones con las sociedades cooperativas.

Disposición adicional sexta. *Colaboración de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.*

La Consejería competente en materia de cooperativas solicitará la actuación de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social en los términos previstos en la Ley 42/1997, de 14 de noviembre, Ordenadora de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y en los acuerdos bilaterales suscritos entre la Administración General del Estado y la de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Disposición adicional séptima. *Atribución de competencias.*

Las acciones de promoción de la economía social y para sufragar los gastos de funcionamiento de las asociaciones de cooperativas, sociedades laborales y empresas de inserción de ámbito autonómico, así como los programas de fomento de empleo específicos para estos tres tipos de empresas, que se desarrollen por la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, serán competencia de la Dirección General de Trabajo o de la que pudiera asumir las competencias de ésta.

Disposición transitoria primera. *Expedientes en tramitación.*

1. Los expedientes en materia de cooperativas, incluidos los sancionadores, iniciados antes de la vigencia de esta Ley se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones hasta ahora en vigor.
2. El contenido de los estatutos de las cooperativas existentes a la entrada en vigor de la presente Ley no podrá ser aplicado en contradicción con lo dispuesto en la misma y se entenderá modificado y completado por cuantas normas imperativas o prohibitivas se contienen en esta Ley, sin perjuicio de lo previsto en la disposición siguiente.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de las sociedades cooperativas a las previsiones de la presente Ley.*

1. Dentro del plazo de dos años, a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las sociedades cooperativas, así como las uniones, federaciones y confederaciones, sometidas a ésta y constituidas con anterioridad a la vigencia de la misma, deberán adaptar a ella las disposiciones de sus estatutos sociales, si estuvieran en contradicción con sus preceptos.
2. El acuerdo de adaptación de estatutos sociales deberá adoptarse en asamblea general, siendo suficiente el voto a favor de más de la mitad de socios presentes y representados. Cualquier consejero o socio estará legitimado para solicitar del órgano de administración la convocatoria de la asamblea general con esta finalidad y si, transcurridos dos meses desde la solicitud, no se hubiese hecho la convocatoria, podrán solicitarla del

Juez competente, que, previa audiencia de los administradores, acordará lo procedente designando, en su caso, la persona que habrá de presidir la reunión.

3. Transcurrido el plazo anteriormente señalado, el Registro de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria no inscribirá documento alguno de sociedades cooperativas sometidas a esta Ley hasta tanto no se haya inscrito la adaptación de sus estatutos sociales. Se exceptúan los títulos relativos a la adaptación a la presente Ley, al cese o dimisión de miembros del consejo rector, interventores, miembros del comité de recursos o liquidadores y la revocación o renuncia de poderes, así como a la transformación de la sociedad, a la disolución y nombramiento de liquidadores y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

Disposición transitoria tercera. *Cómputo de sociedades cooperativas a efectos de calcular la implantación de las entidades asociativas.*

Las normas previstas en el Título IV de la presente Ley sobre porcentajes de cooperativas asociadas a las entidades reguladas en el mismo, se aplicarán una vez cumplido el plazo previsto en la disposición transitoria segunda de esta Ley. Para estos cómputos se tendrán en cuenta las cooperativas constituidas al amparo de la presente Ley y las que hayan efectuado la adaptación de estatutos sociales a ésta.

Disposición transitoria cuarta. *Registro de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria.*

En tanto no entre en vigor el Reglamento del Registro de Cooperativas de Cantabria, resultarán de aplicación las disposiciones vigentes hasta la fecha en esta materia.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo establecido en la presente Ley dentro de su ámbito de aplicación.

Disposición final primera. *Desarrollo de la Ley.*

Se faculta al Gobierno de Cantabria para que, a propuesta de la Consejería competente en materia de sociedades cooperativas, dicte cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución de lo previsto en la presente Ley.

En todo caso, el Gobierno de Cantabria dictará en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley, las normas reguladoras del régimen de organización y funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Cantabria y del Consejo Cántabro de la Economía Social.

Disposición final segunda. *Regulación supletoria.*

Las sociedades cooperativas de Cantabria se regirán por las normas contenidas en la presente Ley, por los Reglamentos de desarrollo de la misma, por sus estatutos y, supletoriamente, por la legislación de cooperativas del Estado y sus normas de desarrollo.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el "Boletín Oficial de Cantabria".»

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. y la Ley 11/2007, de 22 de junio. Ref. BOE-A-2007-12352. quedan derogadas, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.

§ 19

Decreto 36/2021, de 8 de abril, por el que se autoriza el cambio de denominación, la modificación del objeto y los estatutos sociales de la Sociedad Pública Regional Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S. L., Medio Propio (GESVICAN, S.L., M.P.), y se refunde su contenido en un solo texto

Comunidad Autónoma de Cantabria
«BOCT» núm. 72, de 16 de abril de 2021
Última modificación: 21 de octubre de 2021
Referencia: BOCT-c-2021-90377

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por Decreto 5/1993, de 4 de febrero, fue autorizada la creación de la sociedad «Gestión de Viviendas en Cantabria, S. L.».

Por Decreto 11/2000, de 8 de marzo (BOC de 15 de marzo de 2000), se autorizó el cambio de denominación de la empresa pasando a denominarse «Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, Sociedad Limitada (GESVICAN).

La última modificación de su objeto y sus estatutos Sociales fue aprobada por Decreto 9/2020, de 20 de febrero (Boletín Oficial de Cantabria de 28 de febrero de 2020, núm. 41), por el que se autoriza a la sociedad Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S. L. (GESVICAN) a modificar su Objeto y sus Estatutos Sociales, incorporando las funciones de Gestor del Fondo carente de personalidad jurídica «Fondo de Derribos del Gobierno de Cantabria», que se crea por la Ley de Cantabria 5/2019, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, realizando GESVICAN las funciones de Gestor del Fondo, en los términos previstos en ella, y en las instrucciones que la Administración autonómica le proporcione al Gestor del fondo y la prestación de servicios en materia de infraestructuras y equipamientos, la arquitectura, la vivienda, la ordenación del territorio, el urbanismo y la emergencia habitacional, debiendo desarrollarlas mediante profesional debidamente titulado.

La Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, establece que la declaración de medio propio de las entidades integrantes del Sector Público Institucional autonómico deberá recogerse expresamente en los estatutos de la entidad, que serán aprobados por el Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejería a la que esté adscrito, indicando que la modificación de los estatutos de la entidad implicará la declaración de medio propio y servicio técnico de la Administración.

Además, las competencias en materia de encauzamiento y defensas de márgenes de ríos y evaluación ambiental del planeamiento territorial y urbanístico, requieren modificar el objeto social y los estatutos, ampliando las actividades en materia de asesoramiento, la asistencia y la redacción de estudios, proyectos e informes y convenios con otras entidades.

Por otro lado, se requiere modificar la actividad como entidad colaboradora del Gobierno de Cantabria en materia de ayudas y subvenciones, incorporando la posibilidad de otorgar ayudas de acuerdo con lo previsto en la Ley de Subvenciones de Cantabria.

Para que GESVICAN pueda realizar actividades como las descritas es preciso que figuren en su objeto social, de acuerdo con lo exigido en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y consecuentemente es necesaria la modificación del objeto y estatutos sociales, para ampliarlo a las nuevas actividades que se pretenden Por razón de cuanto se ha expuesto, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 157.1 de la Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria; vistos los informes previos emitidos y a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 8 de abril de 2021, dispongo:

Artículo 1. *Denominación.*

La Sociedad Pública Regional pasa a denominarse «Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S. L., Medio Propio» (GESVICAN, S. L., M.P.), que se regirá por los Estatutos los cuales pasarán a tener el Texto Refundido del Anexo y, supletoriamente, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones complementarias o que sean de aplicación.

Artículo 2. *Autorización.*

Se autoriza a GESVICAN, S. L., M.P., a modificar su objeto y sus Estatutos Sociales, en los términos aprobados en este Decreto.

Artículo 3. *Objeto Social.*

1.º La Sociedad tiene por objeto social la realización de las actividades que a continuación se enumeran:

a) La adquisición, construcción, rehabilitación y tenencia de toda clase de bienes inmuebles, tanto de carácter urbano como rústico, con destino a su explotación, arrendamiento, cesión o enajenación por cualesquiera de las formas admitidas en derecho, así como la gestión, explotación, conservación y mantenimiento que le sea encomendada, de los inmuebles integrantes del parque público de viviendas en alquiler de la Comunidad Autónoma.

b) La adquisición, tenencia, disfrute, administración en general y enajenación de valores mobiliarios y otros activos financieros, no propias de instituciones de inversión colectiva, ni de entidades mediadoras en el Mercado de Valores.

c) La proyección, gestión y promoción, por ella misma o por terceras personas, actuando por encargo del Gobierno de Cantabria, en nombre y por cuenta propia o en nombre propio y por cuenta del Gobierno de Cantabria o según los términos de los encargos y los mandatos de actuación, de las carreteras y otras infraestructuras y equipamientos que sean de titularidad del Gobierno de Cantabria o de las entidades locales en los que participe o promueva, y también, de los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas carreteras e infraestructuras y equipamientos.

d) El asesoramiento, la asistencia y la redacción de estudios, proyectos e informes relacionados con la ejecución o expropiación forzosa de los bienes y servicios necesarios, relativos a infraestructuras y equipamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos, arquitectura, vivienda, ordenación del territorio, urbanismo, evaluación ambiental y emergencia habitacional. Dichas actividades deberán ser desarrolladas mediante profesional debidamente titulado.

e) La convocatoria de subvenciones a través de cualquiera de los procedimientos de concesión previstos legalmente; la instrucción y resolución de los procedimientos de concesión de subvenciones, así como las funciones de comprobación de su oportuna

justificación, y el procedimiento de gestión presupuestaria del gasto y pago de subvenciones, sin perjuicio de las competencias que en esta materia correspondan a la Consejería que ostente la tutela de la sociedad. También corresponderán a la Sociedad las funciones que se le encomienden para actuar como entidad colaboradora del Gobierno de Cantabria, sin que en ningún caso estos fondos recibidos como entidad colaboradora, puedan ser considerados integrantes del patrimonio de la Sociedad.

f) La gestión de los fondos sin personalidad jurídica previstos en la Ley de Finanzas de Cantabria vinculados a la consejería a la que se adscribe la sociedad, en los términos establecidos en la norma de creación.

g) La celebración de convenios con otras entidades pertenecientes al sector público, para el ejercicio de las competencias que les corresponden en materia de infraestructuras y equipamientos, los encauzamientos y defensas de márgenes de ríos, la arquitectura, la vivienda, ordenación del territorio, el urbanismo, la evaluación ambiental y emergencia habitacional, en las condiciones y con los límites establecidos en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

h) La Sociedad podrá asumir también los compromisos que actualmente tiene adquiridos el Gobierno de Cantabria con otras empresas en las materias explicitadas en el presente artículo.

2.º Medio propio personificado y servicio técnico.

1. GESVICAN, SL, M.P., tendrá la consideración de medio propio personificado y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, del Ayuntamiento de Torrelavega, del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana y de las entidades del sector público dependientes de cualesquiera de ellas que tengan la condición de poderes adjudicadores, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la letra d) del apartado 2 del artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y en las letras a) y b) del apartado 4 del mismo artículo, y estarán obligadas a realizar, con carácter exclusivo, los trabajos que estos les encarguen en las materias señaladas en el artículo 2, apartados c) y d) de los Estatutos.

La relación de GESVICAN, SL, M.P. con los poderes adjudicadores de los que son medios propios instrumentales y servicios técnicos tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos de los previstos en los artículos 32 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre y 91.4 de la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

La formalización del encargo supondrá la orden para iniciar la actuación, sin perjuicio de la observancia de lo establecido en el artículo 32.6.b) de Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

2. GESVICAN. S. L., M.P. no podrá participar en los procedimientos para la adjudicación de contratos convocados por las entidades del sector público de las que sea medio propio personificado. No obstante, cuando no concurra ningún licitador podrá encargarse a estas sociedades la ejecución de la actividad objeto de licitación pública.

3. Asimismo, la sociedad podrá desarrollar cuantas actividades mercantiles están directa o indirectamente relacionadas con su objeto social, siempre que las mismas no alcancen el límite del veinte por ciento de su actividad.

Disposición final primera.

Se faculta al consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto será de aplicación desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

ANEXO

Estatutos de la Compañía Mercantil «Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S.L., Medio Propio»

CAPÍTULO I

Denominación, Objeto, Domicilio y Duración

Artículo 1.

La Sociedad se denomina «Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S.L., Medio Propio» (en adelante GESVICAN, S.L., M.P.), que se regirá por los presentes Estatutos y, supletoriamente, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones complementarias o que sean de aplicación.

Artículo 2.

1.º La Sociedad tiene por objeto social la realización de las actividades que a continuación se enumeran:

a) La adquisición, construcción, rehabilitación y tenencia de toda clase de bienes inmuebles, tanto de carácter urbano como rústico, con destino a su explotación, arrendamiento, cesión o enajenación por cualesquiera de las formas admitidas en derecho, así como la gestión, explotación, conservación y mantenimiento que le sea encomendada, de los inmuebles integrantes del parque público de viviendas en alquiler de la Comunidad Autónoma.

b) La adquisición, tenencia, disfrute, administración en general y enajenación de valores mobiliarios y otros activos financieros, no propias de instituciones de inversión colectiva, ni de entidades mediadoras en el Mercado de Valores.

c) La proyección, gestión y promoción, por ella misma o por terceras personas, actuando por encargo del Gobierno de Cantabria, en nombre y por cuenta propia o en nombre propio y por cuenta del Gobierno de Cantabria o según los términos de los encargos y los mandatos de actuación, de las carreteras y otras infraestructuras y equipamientos que sean de titularidad del Gobierno de Cantabria o de las entidades locales en los que participe o promueva, y también, de los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas carreteras e infraestructuras y equipamientos.

d) El asesoramiento, la asistencia y la redacción de estudios, proyectos e informes relacionados con la ejecución o expropiación forzosa de los bienes y servicios necesarios, relativos a infraestructuras y equipamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos, arquitectura, vivienda, ordenación del territorio, urbanismo, evaluación ambiental y emergencia habitacional. Dichas actividades deberán ser desarrolladas mediante profesional debidamente titulado.

e) La convocatoria de subvenciones a través de cualquiera de los procedimientos de concesión previstos legalmente; la instrucción y resolución de los procedimientos de concesión de subvenciones, así como las funciones de comprobación de su oportuna justificación, y el procedimiento de gestión presupuestaria del gasto y pago de subvenciones, sin perjuicio de las competencias que en esta materia correspondan a la Consejería que ostente la tutela de la sociedad. También corresponderán a la Sociedad las funciones que se le encomienden para actuar como entidad colaboradora del Gobierno de Cantabria, sin que en ningún caso estos fondos recibidos como entidad colaboradora, puedan ser considerados integrantes del patrimonio de la Sociedad.

f) La gestión de los fondos sin personalidad jurídica previstos en la Ley de Finanzas de Cantabria vinculados a la consejería a la que se adscribe la sociedad, en los términos establecidos en la norma de creación.

g) La celebración de convenios con otras entidades pertenecientes al sector público, para el ejercicio de las competencias que les corresponden en materia de infraestructuras y equipamientos, los encauzamientos y defensas de márgenes de ríos, la arquitectura, la vivienda, ordenación del territorio, el urbanismo, la evaluación ambiental y emergencia

habitacional, en las condiciones y con los límites establecidos en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

h) La Sociedad podrá asumir también los compromisos que actualmente tiene adquiridos el Gobierno de Cantabria con otras empresas en las materias explicitadas en el presente artículo.

2.º Medio propio personificado y servicio técnico.

1. GESVICAN, SL, M.P., tendrá la consideración de medio propio personificado y servicio técnico de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, del Ayuntamiento de Torrelavega, del Ayuntamiento de Santa Cruz de Bezana y de las entidades del sector público dependientes de cualesquiera de ellas que tengan la condición de poderes adjudicadores, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la letra d) del apartado 2 del artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y en las letras a) y b) del apartado 4 del mismo artículo, y estarán obligadas a realizar, con carácter exclusivo, los trabajos que estos les encarguen en las materias señaladas en el artículo 2, apartados c) y d) de los Estatutos.

La relación de GESVICAN, SL, M.P. con los poderes adjudicadores de los que son medios propios instrumentales y servicios técnicos tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos de los previstos en los artículos 32 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre y 91.4 de la Ley de Cantabria 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

La formalización del encargo supondrá la orden para iniciar la actuación, sin perjuicio de la observancia de lo establecido en el artículo 32.6.b) de Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

2. GESVICAN. S.L., M.P. no podrá participar en los procedimientos para la adjudicación de contratos convocados por las entidades del sector público de las que sea medio propio personificado. No obstante, cuando no concurra ningún licitador podrá encargarse a estas sociedades la ejecución de la actividad objeto de licitación pública.

3. Asimismo, la sociedad podrá desarrollar cuantas actividades mercantiles están directa o indirectamente relacionadas con su objeto social, siempre que las mismas no alcancen el límite del veinte por ciento de su actividad.

Artículo 3.

Las actividades enumeradas en el artículo anterior podrán ser realizadas por la sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

Artículo 4.

El domicilio de la Sociedad se establece en Santander, calle Juan de Herrera 4 – 5.ª planta.

Por acuerdo del Consejo de Administración, podrá trasladarse dentro de la misma población donde se halle establecido, así como crearse, modificarse o suprimirse las sucursales, agencias o delegaciones, tanto en territorio nacional como extranjero, que el desarrollo de la actividad de la empresa haga necesario o conveniente.

Artículo 5.

La duración de la Sociedad es indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución.

CAPÍTULO II

Capital social, aportaciones sociales y regimen de las mismas

Artículo 6.

El capital social es de tres millones doscientos sesenta mil euros (3.260.000,00 €), dividido y representado por 1.630.000 participaciones sociales de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo todas ellas de la misma clase y serie. Todas las participaciones gozan de los mismos derechos, no cotizándose en Bolsa.

El capital social de GESVICAN, S.L., M.P. será íntegramente de titularidad pública.

Artículo 7.

Las participaciones sociales no tendrán el carácter de valores, ni podrán representarse mediante títulos o anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones.

Hasta la inscripción de la Sociedad o, en caso, del acuerdo de aumento de capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. En ningún caso podrán ser objeto de aportación el trabajo o los servicios.

Artículo 8.

La tenencia de una o más participaciones de la Sociedad, sujetaran a su tenedor a las disposiciones de estos Estatutos y a los acuerdos de la Junta General de Socios y del Consejo de Administración, adoptados de conformidad con los mismos y con sujeción a los preceptos de la Ley, aun los adoptados con anterioridad a la adquisición de las participaciones.

Artículo 9.

La Sociedad, llevara un Libro Registro de Socios cuya custodia y llevanza corresponderá al órgano de administración, en el que hará constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, y la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre ellas puedan realizarse, indicando en cada anotación la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella.

Solo podrá rectificarse su contenido si los interesados no se oponen a ello en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.

Cualquier socio tendrán derecho a examinar el contenido del Libro, y tendrán derecho a obtener certificaciones de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre tanto los socios como los titulares de los derechos reales o gravámenes que se hayan hecho constar en él.

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, sin que surta efectos entre tanto frente a la sociedad.

Artículo 10.

El régimen de la transmisión de las participaciones será el vigente en la fecha en que el socio hubiera comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Las transmisiones que no se ajustaren a lo previsto en la Ley o, en su caso, en los estatutos no producirán efecto alguno frente a la sociedad.

La transmisión voluntaria por actos «inter vivos» de participaciones que no lleven aparejada prestación accesoria, se ajustara a las siguientes reglas:

Se aplicarán las disposiciones del artículo 107 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en todo lo relativo a la comunicación, consentimiento de la Sociedad, precio y plazos, en todo lo que no contradigan los Estatutos.

La transmisión voluntaria por actos «inter vivos» de participaciones con prestación accesoria exigirá autorización de la Sociedad por acuerdo de la Junta General.

CAPÍTULO III

Órganos sociales

Artículo 11.

La sociedad será regida y administrada por la Junta General de Socios y por el Consejo de Administración.

Junta general de socios

Artículo 12.

La Junta General constituida por los socios, con las formalidades prevenidas en estos Estatutos, ostentará la plena potestad social, y por consiguiente dispondrá de facultades soberanas para resolver todos los asuntos que afecten a la sociedad y que sean de su competencia, tanto legal como estatutaria, representando a todos sus socios, aun incapacitados, ausentes y disidentes, a los que obligará con sus acuerdos.

Podrá, además, impartir instrucciones al Consejo de Administración, sin perjuicio de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley.

Los asuntos sometidos a la decisión de la Junta General, para que sean ejecutados, deberán ser aprobados por las mayorías legales o estatutarias que correspondan.

Artículo 13.

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias, extraordinarias y universales.

Las Juntas Generales Ordinarias deberán convocarse por el Consejo de Administración y celebrarse todos los años dentro de los seis primeros meses del ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado; podrán, asimismo, tratar cualquier otro asunto que se indique en el orden del día.

Las Juntas Generales Extraordinarias serán convocadas por los administradores siempre que lo consideren necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por cien del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Consejo de Administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.

La Junta General quedara válidamente constituida, con el carácter de universal, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma.

La asistencia a la Junta podrá realizarse por medios telemáticos que garanticen debidamente la identidad del sujeto.

En este caso en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los socios.

Además, se autoriza expresamente la convocatoria por parte de los Administradores de Juntas para ser celebradas sin asistencia física de los socios o sus representantes, siendo aplicables a la celebración de estas Juntas exclusivamente telemáticas las reglas generales aplicables a las Juntas presenciales.

La celebración de las Juntas exclusivamente telemáticas estará supeditada en todo caso a que la identidad y legitimación de los socios y de sus representantes se halle debidamente garantizada y a que todos los asistentes puedan participar efectivamente en la reunión mediante audio o video, complementados con la posibilidad de mensajes escritos durante el transcurso de la Junta, tanto para ejercitar en tiempo real los derechos de palabra, información, propuesta y voto que les correspondan, como para seguir las intervenciones de los demás asistentes por los medios indicados.

En este caso la convocatoria informará de los trámites y procedimientos que habrán de seguirse para el registro y formación de la lista de asistentes, para el ejercicio por estos de sus derechos y para el adecuado reflejo en el Acta del desarrollo de la Junta.

La asistencia no podrá supeditarse en ningún caso a la realización del registro con una alteración superior a una hora del comienzo previsto de la reunión.

La Junta exclusivamente telemática se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de dónde se halle el presidente de la Junta.

Artículo 14.

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:

a) La censura de la gestión social, la aprobación de las cuentas anuales y la aplicación del resultado.

b) El nombramiento y separación del Consejo de Administración, liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

c) La autorización a los miembros del Consejo de Administración para el ejercicio, por cuenta propia o ajena, del mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social.

d) La modificación de los Estatutos sociales.

e) El aumento y reducción del capital social.

f) La transformación, fusión y escisión de la sociedad.

g) La disolución de la sociedad.

h) Cualesquiera otros asuntos que determinen la Ley o los estatutos.

Artículo 15.

La Junta General será convocada por medio de anuncio individual y escrito o a través de medios que será remitido por correo certificado con acuse de recibo, dirigido a los socios en el domicilio designado al efecto o en el que conste en el Libro Registro de Socios, e indicando el nombre de la persona o personas que realizan la comunicación. En caso de socios que residan en el extranjero la convocatoria se le dirigirá al domicilio que hubieran designado para notificaciones en territorio nacional.

Entre la convocatoria y la fecha de celebración deberá existir un plazo de al menos quince días naturales, salvo por los casos de fusión y escisión en que la antelación deberá ser de un mes como mínimo. Plazos que se computaran a partir de la fecha en que hubiere sido remitida la carta al último de los socios.

En todo caso la convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día con los asuntos a tratar. Los socios podrán solicitar por escrito, con anterioridad a la reunión, los informes o aclaraciones que estimen precisos sobre los asuntos del orden del día y el Consejo de Administración estará obligado a proporcionárselos en la forma prevista en la Ley.

La convocatoria deberá contener las menciones exigidas por la ley para cada caso concreto.

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social, bajo la Presidencia del Presidente del Consejo. Actuará como Secretario, el Secretario del mismo Consejo, dejando a salvo el derecho de los asistentes a la misma, quienes designarán Secretario o Presidente, en el supuesto de ausencia o incompatibilidad de los antes citados, o cuando la Junta decida encomendar su Presidencia a persona distinta de los mismos Consejeros.

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o extranjero.

Artículo 16.

La Junta General de Socios deliberará sobre los asuntos comprendidos en el orden del día establecido en la convocatoria, y se levantará acta de la misma en la forma prevista por la Ley, haciendo constar en ella las intervenciones de los socios que así lo hubieran solicitado.

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos válidamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social, no se computarán los votos en blanco.

No obstante, y por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior será precisa la mayoría cualificada de;

A) De más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social, para los acuerdos referentes al aumento o la reducción del capital social, o cualquier otra modificación de los estatutos sociales que no se requiera la mayoría cualificada que se indica en el apartado siguiente.

B) Al menos dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social, en los siguientes supuestos: la transformación, fusión o escisión de la sociedad; la supresión del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la exclusión de socios y la autorización a los administradores para que puedan dedicarse, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación preferente de las disposiciones legales imperativas que, para determinados acuerdos, exijan el consentimiento de todos los socios o impongan requisitos específicos.

Para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria se deducirán del capital social las participaciones del socio que se encuentre en las situaciones de conflicto de intereses previstas en el artículo 190 del Texto Refundido de la Ley.

Artículo 17.

Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta, que incluirán necesariamente la lista de asistentes y deberán ser aprobados por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. El acta tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de lo prevenido en artículo 203 del Texto Refundido de la Ley respecto del acta notarial.

Las certificaciones de los acuerdos sociales serán expedidas con arreglo a lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil.

La impugnación de los acuerdos de la Junta General se regirá por lo establecido para la impugnación de los acuerdos de la Junta General de accionistas conforme establece el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Órganos de Administración

Artículo 18.

La Sociedad estará regida y administrada por un Consejo de Administración, compuesto por un mínimo de tres miembros y un máximo de doce. Las entidades locales estarán representadas en el Consejo de Administración de GESVICAN, SL, M.P., por un miembro a propuesta de las entidades locales que se renovará cada dos años, desde su nombramiento por la Junta General.

El Consejo elegirá de su seno, siempre que estos nombramientos no hubiesen sido hechos por la Junta al tiempo de la elección de los Consejeros, a su Presidente y al Secretario y, en su caso a un Vicepresidente y a un Vicesecretario o a uno o varios Consejeros Delegados, el acuerdo de delegación deberá expresar, además si se delega también, de qué modo, con que extensión y a quien, el poder de representación, El Secretario y el Vicesecretario podrán ser o no Consejeros, teniendo en este último caso voz, pero no voto. El Secretario y, en su caso, el Vicesecretario, sean o no consejeros, tendrán facultades para certificar y elevar a públicos acuerdos sociales, debiendo expedir siempre las certificaciones sociales con el Visto Bueno del Presidente o, en su caso, del Vicepresidente.

El Consejo de Administración se reunirá en los días que el mismo Consejo acuerde y siempre que lo disponga su Presidente o lo pida uno de sus componentes. En este último caso, se convocará el Consejo por su Presidente o Vicepresidente para reunirse dentro de los quince días siguientes a la petición.

La convocatoria se hará por el Presidente o por quien haga sus veces mediante carta, por medios electrónicos o por acta notarial. El anuncio de convocatoria se dirigirá personalmente a cada consejero, y será remitido con una antelación mínima de cuatro días respecto de la fecha de la reunión.

Podrá convocarse en un plazo inferior en caso de urgencia o necesidad para la adopción de ciertas medidas.

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá mediante carta dirigida al presidente o vicepresidente.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los asistentes a la reunión, excepto la delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de los consejeros que hayan de ocupar tales cargos, que requerirán para su validez el voto favorable de dos terceras partes de los componentes del Consejo de Administración.

La votación por escrito y sin sesión será válida si ningún consejero se opone a ello.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un libro de actas que serán firmadas por el presidente y el secretario. En caso de empate decidirá el voto personal del presidente.

La ejecución de los acuerdos del Consejo corresponderá a cualquiera de sus miembros, a no ser que el propio acuerdo establezca otra cosa.

Artículo 19.

El Consejo de Administración ejercerá su cargo por tiempo indefinido, sin perjuicio de la facultad de separación que, con arreglo a la Ley, corresponde a la Junta General.

Artículo 20.

El cargo de administrador será gratuito.

Artículo 21.

No podrán ser administradores los quebrados y concursados no rehabilitados, los menores e incapacitados, los condenados a penas que lleven aneja la inhabilitación para el ejercicio de cargo público, los que hubieren sido condenados por grave incumplimiento de leyes o disposiciones sociales y aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio.

Tampoco podrán serlo los funcionarios al servicio de la Administración con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de esta sociedad y en especial, quienes se hallen incursos en causa legal de incapacidad o incompatibilidad según las determinadas por la Ley.

Los administradores no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, salvo acuerdo de la Junta General adoptado con la mayoría cualificada prevenida en el artículo 16 de los presentes Estatutos.

Artículo 22.

Al Consejo de Administración corresponde realizar los actos de administración, relativos a los negocios y bienes sociales, y todos los de dirección y gobierno necesarios para su marcha y desarrollo, y estará revestido de las más amplias facultades para actuar en nombre de la Sociedad y representarla en actos de administración y de dominio, lo mismo contractual que extracontractualmente, en el orden judicial y extrajudicial, y frente a toda clase de personas, entidades públicas y privadas, autoridades, organismos y tribunales de toda índole, con excepción de aquellos actos que por ministerio de la Ley o de estos Estatutos sean de la competencia de la Junta General.

Entre dichas facultades se contienen las que, a título meramente demostrativo y no limitativo, a continuación, se relacionan.

a) Regular, vigilar y dirigir la marcha de la Sociedad dentro de su giro y tráfico, celebrando y ejecutando toda suerte de actos y contratos.

b) Ejecutar los acuerdos de la Junta General y vigilar su cumplimiento.

c) Comprar o de cualquier otro modo adquirir toda clase de bienes, derechos, muebles o inmuebles, incluso mediante Leasing (arrendamiento financiero), y con toda clase de condiciones o pactos, abonándolas cantidades que medien en las convenciones que realicen.

También podrán suscribir acciones en cualesquiera constituciones de compañías mercantiles o en ampliaciones de capital de las mismas, desembolsando total o parcialmente el importe de las mismas, tanto en efectivo metálico, como mediante la aportación de bienes muebles e inmuebles, aceptando, en su caso, los cargos que se defieran en favor de esta Compañía.

d) Vender, aportar, hipotecar, gravar, constituir y extinguir servidumbres y cargas, permutar y dar en pago o parte de pago bienes de la sociedad, comprendiéndose toda clase de actos dispositivos.

Constituir, reconocer, distribuir, modificar, calificar, consentir, pedir y cancelar hipotecas, anticresis, prendas y otros gravámenes, así como avalar a terceras personas.

e) Operar en Bancos, incluso en los Bancos Hipotecarios y de España, en toda clase de operaciones, sin limitación.

f) Abrir, continuar y cancelar cuentas corrientes en toda clase de Bancos, Establecimientos de Crédito, Cajas de Ahorros y demás Entidades análogas, e ingresar en ellas o retirar de las mismas cualesquiera cantidades.

g) Librar, aceptar, endosar, avalar, intervenir, cobrar y descontar letras de cambio y demás documentos de giro y requerir protestos de tales documentos mercantiles.

h) Dar o recibir dinero a préstamo, mediante el interés y condiciones que estime, por vía de apertura de crédito o en otra forma, salvo en la emisión de obligaciones.

i) Asistir a subastas de obras públicas, privadas y concursos judiciales y extrajudiciales, presentando proposiciones, constituyendo y alzando fianzas y suscribiendo escritos públicos o privados si fuese la sociedad la adjudicataria.

j) Otorgar prorrogas, constituir, retirar y exigir cancelaciones de depósitos, fianzas, prendas y otras garantías.

k) Agrupar, segregar, parcelar, dividir fincas, hacer declaraciones de obra nueva, sujetar al régimen de propiedad horizontal y al de multipropiedad y, en general, realizar en los inmuebles sociales cuantos actos puedan provocar asientos regístrales, solicitando su extinción y cancelación, y para ellos instar la tramitación de toda clase de expedientes y otorgar documentos públicos o privados y actas notariales de todo tipo.

l) Representar legalmente a la Sociedad ante toda clase de Ministerios, Organismos, Oficinas del Estado, Provincia, Municipio o Comunidades Autónomas, firmando documentos de toda clase, así como ante toda suerte de Tribunales, en cuantos juicios y expedientes tenga interés la sociedad, civiles, penales, laborales, administrativos, contencioso-administrativos o jurisdicción voluntaria, con facultades para interponer toda clase de acciones y excepciones, presentar escritos, ratificarse, recusar, tachar, proponer y admitir pruebas, interponer toda clase de recursos, ya ordinarios o especiales, incluso casación y revisión, otorgar transacciones judiciales y extrajudiciales, allanarse a las demandas contra la Sociedad y someter las cuestiones litigiosas al juicio de árbitros, así como asistir con voz y voto a juntas de suspensiones de pagos y quiebras, todo con la mayor amplitud y sin limitación alguna, en toda índole de procedimientos litigiosos, recursos, expedientes, cualquiera que sea el Tribunal, Organismo, Autoridad y Oficina ante quien proceda.

m) Otorgar en nombre de la sociedad poderes a Letrados y Procuradores, Gestores Administrativos, Graduados Sociales y particulares para que puedan representar a la Sociedad.

n) Determinar el empleo, colocación o intervención de los bienes de la Sociedad.

o) Aprobar provisionalmente las cuentas del ejercicio anterior y someterlas a la Junta General, ordenar la convocatoria de la misma, proponer las amortizaciones anuales del activo de la Sociedad que se estimen convenientes, reparto de beneficios, constitución de fondos de reservas, nombramientos y separación de las personas necesarias a los fines sociales.

p) Dar o tomar en arriendo y subarriendo bienes muebles e inmuebles por el precio, tiempo y condiciones oportunas y modificar o rescindir cualquier estipulación de esta índole.

q) Suscribir, modificar y cancelar pólizas de toda clase.

r) Abrir, movilizar, continuar, renovar y liquidar cuentas de crédito, con garantías personales, de valores o mercancías realizar pignoraciones de éstas en todos los Bancos, singularmente en el Banco de España.

s) Hacer toda clase de liquidaciones, cobros y pagos, dando o exigiendo los recibos adecuados, concediendo quitas o esperas.

t) Abrir y autorizar la correspondencia de cualquier género.

u) Cobrar sumas, subvenciones, precios aplazados e ingresos de cualquier clase, ya procedan de particulares, organismos, singularmente de Ministerios de Economía y hacienda, de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de Comercio y Turismo, Bancos o cualesquiera otras entidades.

v) El Consejo de Administración podrá conferir poderes a cualquier persona, generales, mercantiles o especiales, en los términos que considere convenientes, con o sin facultades de sustitución o revocarlos.

w) Otorgar, formalizar y suscribir los documentos públicos y privados que fuesen precisos en relación con las facultades que le corresponden.

z) Y en general, realizar todo cuanto sea útil y conveniente a la sociedad, aunque no esté comprendido en los apartados anteriores dado su carácter enunciativo.

En todo caso, no podrá delegar las facultades comprendidas en el artículo 249 bis del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que son indelegables.

Artículo 23.

El Órgano de Administración responderá en la forma legalmente establecida, frente a la sociedad, frente a los socios y frente a los acreedores sociales del daño causado por actos contrarios a la Ley o a los Estatutos o por los realizados en la diligencia con la que deben desempeñar el cargo.

Gerencia

Artículo 24.

La sociedad contará con una Gerencia de carácter unipersonal.

El nombramiento y, en su caso, el cese del cargo de Gerente se realizará por acuerdo del Consejo de Administración adoptado por mayoría simple del número legal de sus miembros.

Además de las funciones de dirección, coordinación, administración o cualesquiera otras que el Consejo de Administración expresamente le asigne en el momento de su nombramiento, el Gerente asumirá, en todo caso, la supervisión del funcionamiento y del cumplimiento del Plan de Prevención de Riesgos Penales que la sociedad tenga implantado en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 31 bis del Código Penal, atribución que desarrollará de conformidad con las funciones y pautas de actuación que le sean expresamente asignadas en el citado Plan.

En el desarrollo de sus funciones como supervisor del cumplimiento del Plan de Prevención de Riesgos Penales, el Gerente actuará con absoluta independencia orgánica, ostentando, a tales efectos, poderes autónomos de iniciativa y de control.

CAPÍTULO IV

Ejercicio social y cuantas anuales

Artículo 25.

El ejercicio social comenzará el 1° de Enero y terminará el 31 de diciembre de cada año. Por excepción el primer ejercicio comprenderá el lapso de tiempo que medie entre la fecha de la escritura de constitución y el 31 de diciembre siguiente.

Artículo 26.

Todo lo relativo a las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y memoria) y distribución de beneficios, se regirá por lo prevenido en los Artículos 253 y siguientes del Texto Refundido de la Ley.

CAPÍTULO V

Disolución y liquidación de la sociedad

Artículo 27.

La sociedad se disolverá y liquidará por las causas y con los trámites y efectos prevenidos en el Texto Refundido de la Ley (artículos 360 y siguientes del Título X).

CAPÍTULO VI

Disposiciones generales

Artículo 28.

Todas las cuestiones que se susciten por la interpretación de aplicación de estos Estatutos, durante la existencia de la Sociedad y durante la liquidación de la misma y cuyo procedimiento no esté expresamente regulado pro precepto legal de indeclinable observancia, serán sometidas a arbitraje de equidad con arreglo a la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, obligándose las partes a cumplir la decisión arbitral.

Artículo 29.

No podrán ocupar ni ejercer cargos de administración o dirección de esta sociedad, las personas declaradas incompatibles en la medida y condiciones establecidas en la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio de altos cargos de la Administración General del Estado y, en su caso, en la Ley de Cantabria 1/2008, de 2 de julio, reguladora de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración de Cantabria.

Artículo 30.

Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales, se presentará para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social certificación de los acuerdos de la Junta General de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación el resultado, a la que se adjuntará un ejemplar de cada una de dichas cuentas, así como del informe de gestión y, en su caso, del informe de los Auditores.

Artículo 31.

De los beneficios obtenidos en cada ejercicio, una vez cubierta la dotación para reserva legal y demás atenciones legalmente establecidas, se podrá detraer para fondo de reserva voluntaria el porcentaje que determine la Junta General.

Artículo 32.

Si la Junta General no dispusiere otra cosa, serán liquidadores, llegado que sea el caso, los administradores, o consejeros en su caso. Si su número fuere impar, cesará el de mayor edad.

Artículo 33.

Cuantas cuestiones pudieran suscitarse entre los socios como tales y entre estos y la sociedad o sus administradores –excepción hecha de las relativas a impugnación de acuerdos sociales, convocatoria de Junta General, exigencia de responsabilidad a los administradores y valoración de participaciones sociales– se someterán, al amparo de lo

dispuesto en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, a la decisión de un único arbitro que resolverá en equidad según su leal saber y entender, y cuyo laudo será de obligado cumplimiento para ambas partes.