

- **El Consorci de l'Habitatge de Barcelona gestionarà 6,3 milions per a rehabilitacions**

Signats nou convenis que suposaran l'aportació de 6.299.100 d'euros, provinents del Ministerio de Vivienda, per a la continuació de les actuacions de les àrees de rehabilitació integral de Prosperitat, el Poble Sec i Ciutat Vella, i els nuclis antics dels barris de Gràcia, Horta, el Poble Nou, el Clot, Sants i Sant Andreu. Els 6,3 milions d'euros seran gestionats a través del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i afecta un total de 1.219 habitatges. ([més informació](#))

- **Projecte de decret pel qual es regula la inscripció en el registre de constructors d'habitatges**

La Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu la creació de Registres d'homologació dels agents vinculats amb l'habitatge així com la regulació per reglament, del procediment d'inscripció i dels aspectes relatius al funcionament d'aquests registres. Segons l'article 52.3 de la Llei del dret a l'Habitatge, el Govern de la Generalitat, amb la finalitat d'afavorir la transparència del sector de l'habitatge i la protecció dels consumidors, ha de promoure la creació d'un Registre de Constructors d'Habitatges que no té naturalesa administrativa. ([Text del projecte](#))

- **Constitució del Grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari**

El 24 d'octubre es va constituir del Grup de treball interdepartamental de lluita contra l'assetjament immobiliari. Aquest grup, format per Presidència, Interior, Relacions Institucionals i Participació, Agricultura, Alimentació i Acció Rural, Governació i Administracions Públiques, Justícia, Acció Social i Ciutadania, Política Territorial i Obres Públiques i Medi Ambient i Habitatge ha d'elaborar i avaluar les propostes d'actuació en la lluita contra l'assetjament immobiliari. D'altra banda, s'ha creat recentment un grup tècnic que té com a funció la intervenció directa d'assessorament i suport legal en casos de mobbing immobiliari, que depèn de la Secretaria d'Habitatge. ([més informació](#))

- **Esborrany del Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació 2009 - 2012**

El nou Pla d'Habitatge Estatal que se sotmetrà a exposició pública i, una vegada analitzades les possibles al·legacions, serà enviat al Consell de Ministres per a la seva aprovació. La redacció de l'esborrany preveu que siguin els governs de les Comunitats Autònomes els que estableixin la superfície mínima dels habitatges de Protecció Oficial que serà subvencionada en cada cas pel Govern, que sí fixa en 90 metres quadrats el màxim finançat amb ajuda estatal. Un altre dels pilars bàsics del nou Pla serà l'impuls de la rehabilitació, tant les Àrees de Rehabilitació Integral (ARI), les Àrees de Renovació Urbana (ARU) i l'anomenada rehabilitació aïllada ([Document adjunt](#))

**TEXTO ARTICULADO DEL REAL DECRETO
DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012
BORRADOR 27 DE OCTUBRE DE 2008.**

NOTA:

**Las cantidades facilitadas en color gris
tienen un carácter estimativo y por tanto no se consideran definitivas**

**R.D. DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012.
Borrador 27 de octubre de 2008.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La política de vivienda en España a finales del año 2008 está marcada por dos grandes frentes de atención; por un lado, por las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda (1996-2007) muy por encima de la inflación y, en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios; y, por otro lado, por un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

En este complejo marco de requerimientos, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para el período 2009-2012, ha partido de un análisis riguroso de la situación de necesidad de vivienda de la población española, insertando este estudio en la particular situación económica del sector de la vivienda, y sus colaterales, el sector financiero y el sector de la edificación.

Ante esta realidad, el Plan quiere focalizar que uno de los retos más sensibles de la sociedad actual es velar por la sostenibilidad y eficiencia de toda actividad económica y que, por lo tanto, debe optimizarse el uso de la producción ya existente de viviendas a la hora de atender las necesidades sociales de la población, pero, simultáneamente, no quiere olvidar que el primer cometido de toda política de vivienda es asegurar una producción suficiente de viviendas para las necesidades de alojamiento de la población, y que por ello deben establecerse pautas de conducción del sector que eviten estrangulamientos de oferta a medio y largo plazo.

Como resultado de estas consideraciones, tanto por el lado de la demanda, como del de la oferta, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, nace con una doble voluntad estratégica: la de sentar unas bases estables de referencia de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda por parte de las capas de población con más dificultades, que sirvan de marco operativo estructural, a largo plazo; y la de abordar, a diferencia de otros planes de vivienda, la realidad concreta inmediata de crisis en la que se halla inmerso el ciclo de la vivienda, que exige medidas coyunturales decididas para evitar una mayor degradación de la situación, pero también para sacar el máximo provecho tanto de lo ya construido como de una producción sobrante de vivienda susceptible de ser reconducida hacia la atención de las necesidades de la población. Conseguir una asignación eficiente de los recursos es, también, uno de los grandes objetivos de la política de vivienda.

Una importante aportación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, es su voluntad de flexibilidad y mayor coordinación entre administraciones para adaptarse a las políticas de vivienda que en virtud de sus competencias desarrollan, adaptadas a su vez a las necesidades específicas de sus territorios.

De este modo, el diseño de los planes de vivienda de alcance estatal sólo puede concebirse hoy a partir de un diálogo fructífero entre comunidades autónomas y

gobierno del Estado, compartiendo objetivos y responsabilidad. El reconocimiento de la diversidad territorial y la ductilidad de los instrumentos generales o de su procedimiento de aplicación para adaptarse a las líneas de trabajo que las comunidades autónomas han ido estableciendo, constituyen dos principios orientadores de la normativa estatal, para asegurar la máxima eficacia social de las políticas de vivienda en cada comunidad y por tanto en el conjunto del territorio del Estado.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, consciente de esta situación, ha sido diseñado y elaborado en intensa colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, a partir de un debate sobre la determinación de cuáles deben ser los parámetros que garanticen la igualdad de oportunidades efectiva de todos los ciudadanos del Estado ante la vivienda, aún cuando las realidades a las que se tiene que hacer frente sean diversas.

Y también de un debate sobre la forma de administración interna del propio Plan que permita la máxima flexibilidad entre actuaciones, de modo que los objetivos fijados por cada comunidad puedan cubrirse de forma ágil en el tiempo.

Desde la perspectiva de la demanda, el Plan Estatal aborda las condiciones de accesibilidad de los hogares españoles a la vivienda, es decir, la relación entre precios de mercado –de alquiler y de compra- y la capacidad económica de los hogares, para asegurar las estrategias e instrumentos adecuados al fin social de toda política de vivienda, reconocido en la Constitución Española, que es crear las condiciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda de toda la población.

Por el lado de la oferta, el Plan se hace eco de que, tras un largo período en el que los volúmenes de producción de viviendas han estado muy por encima de las estrictas necesidades de alojamiento de la población, se desvela hoy un doble fenómeno, de acumulación de viviendas ya acabadas o en curso de construcción con dificultades de comercialización por retraimiento de la demanda, y freno drástico de la nueva producción de viviendas.

De cara a fijar sus líneas estructurales, el Plan se plantea una serie de objetivos políticos de primera magnitud:

1. Que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.
2. Que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por reconversión y rehabilitación del parque existente, la cual, a su vez puede provenir de la calificación como vivienda protegida de aquella que está desocupada y tiene un régimen jurídico de origen libre, o provenir de la rehabilitación de viviendas existentes con voluntad de destinarlas a vivienda protegida.
3. Que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida - de nueva producción, o de reconversión del parque existente- no menos del cuarenta por ciento sea destinada al alquiler.
4. Que la necesidad de vivienda sea conocida por todos, y que quienes necesitan una vivienda puedan acceder en condiciones de igualdad, estableciendo la obligatoriedad de los registros públicos de demandantes de vivienda acogida a algún régimen de protección pública.

5. Que toda la producción de viviendas protegidas sea adjudicada con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia, controlados por la administración pública.
6. Que la vivienda protegida tenga un régimen jurídico de mantenimiento de la protección pública (y, por lo tanto, de control de precios y adjudicaciones), de larga duración, que, en el caso de los suelos públicos o de reserva obligatoria para vivienda de protección que exige el texto refundido de la Ley del Suelo, y las diversas leyes que en su caso han establecido las comunidades autónomas, será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de treinta años.
7. Que los ayuntamientos pueden y deben colaborar con el Plan de Vivienda, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos de alquiler transitorio para alojar a colectivos específicos o especialmente vulnerables.
8. Que se refuerce la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido, singularmente en todas aquellas áreas o zonas que presentan mayores elementos de debilidad, como son los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de población en el medio rural, los núcleos de infravivienda y chabolismo, etc.
9. Que todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido tengan entre otros fines la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.
10. Que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio, mediante el establecimiento de oficinas o ventanillas de información y de ayuda en la gestión, coordinadas por las comunidades autónomas.

Con objeto de impulsar el Plan RENOVE de edificios y viviendas y procurar una mayor agilidad en su gestión, en coordinación con los objetivos que en el mismo marco desarrolla el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, se incluyen en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 las ayudas de este plan destinadas a la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios existentes y al impulso de una mayor calificación energética en las nuevas construcciones.

Los instrumentos y programas que el Plan prevé de cara a estos objetivos son: 1) La promoción de viviendas protegidas para compra o destinadas al alquiler, también con opción de compra, y la promoción de alojamientos para colectivos específicos o especialmente vulnerables. 2) Las ayudas a los demandantes de vivienda. 3) Las áreas de rehabilitación y de renovación urbana en centros históricos, centros urbanos y barrios degradados y municipios rurales, así como las ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo. 4) Las ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética. 5) Las ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida, y 6) Las ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

Por lo que respecta a la necesidad de abordar aspectos de carácter coyuntural para hacer frente a la particular situación del ciclo inmobiliario, el Plan incluye

algunas medidas que también podrán tener validez a medio o largo plazo, y un conjunto de medidas claramente ceñidas al corto plazo y acotadas en su temporalidad. Entre las primeras, sobresalen las relativas a articular al alquiler con opción de compra, y, entre las segundas, situadas por su propio contenido, entre las disposiciones transitorias del Plan, todas las relacionadas con la concesión de facilidades para reconvertir viviendas libres en protegidas, en las diversas modalidades de régimen especial, régimen general o precio concertado.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012.

Artículo 1. *Ciudadanos beneficiarios de las ayudas del Plan.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas, las familias y personas que cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

2. Se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación, los siguientes:

a) Familias con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.

b) Adquirentes que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.

c) Jóvenes de hasta 35 años.

d) Personas mayores de 65 años y sus familias.

e) Víctimas de la violencia de género y víctimas del terrorismo.

f) Familias numerosas.

g) Familias constituidas por el padre o la madre y los hijos.

h) Personas con discapacidad y sus familias.

i) Personas separadas o divorciadas.

j) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Artículo 2. *Actuaciones protegidas.*

Son las siguientes:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el arrendamiento, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, y las viviendas libres de nueva construcción calificadas como protegidas.
2. La promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.
3. Las ayudas a los inquilinos de viviendas arrendadas.
4. Las ayudas a la compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado 1, así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.
5. La rehabilitación de barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales y la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.
6. La renovación de áreas urbanas.
7. La mejora de la eficiencia energética en la rehabilitación y en promoción y renovación de viviendas y edificios mediante ayudas RENOVE.
9. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
10. La gestión del Plan Estatal 2009-2012 y la información y ayuda en la gestión a los ciudadanos.

Todas estas actuaciones protegidas se instrumentan a través de los ejes y programas que se relacionan en el artículo 9 de este Real Decreto.

Artículo 3. *Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación.*

1. Los demandantes de viviendas acogidas a este Real Decreto, deberán reunir las siguientes condiciones generales, con independencia de otras que puedan exigirse, o de excepciones a las mismas, en los programas concretos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012:

a) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España y que el valor total de su patrimonio inmobiliario, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 % del precio de dicha vivienda. Este valor se elevará al 60 % en los siguientes supuestos:

* Cuando se trate de familias numerosas y 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.

En todo caso, se exceptuará de estas condiciones a los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Real Decreto y los incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

b) Estar inscrito en un registro público de demandantes.

c) Disponer de unos ingresos familiares mínimos según dispongan, en su caso, las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CCAA).

d) Disponer de unos ingresos familiares máximos de 6,5 veces el IPREM, o de los niveles de ingresos inferiores que exija cada programa de este Real Decreto en función de la ayuda financiera estatal de que se trate, o del tipo de vivienda protegida. Respecto a ésta última, los niveles máximos de ingresos para poder acceder a una vivienda protegida de cada tipo son los siguientes:

Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y opción de compra	Ingresos familiares máximos de los adquirentes e inquilinos (en número de veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM))
Régimen especial	2,5
Régimen general	4,5
Régimen concertado	6,5

e) Que la actuación protegida para la que se solicita financiación haya sido calificada o declarada como protegida, en el marco de este Real Decreto por las CCAA.

f) No haber obtenido previamente ayudas financieras 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 Real Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención estatal. Las CCAA podrán establecer excepciones a esta norma, en supuestos en los que la nueva solicitud de financiación responda a motivos suficientemente fundamentados. En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la previa cancelación del préstamo anteriormente obtenido y la devolución de las ayudas financieras estatales.

2. Las condiciones específicas para los ocupantes de los alojamientos a que se refiere este Real Decreto se determinan en el programa correspondiente del mismo.

Artículo 4. *Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.*

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas al mismo efecto, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

2. No obstante lo establecido en el apartado 1, las viviendas protegidas 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, renovación 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. Asimismo, los alojamientos dirigidos a colectivos determinados, podrán ser cedidos temporalmente y bajo regímenes de gestión que resulten apropiados de cara a las finalidades sociales previstas. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que las CCAA establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

3. La transmisión “ínter vivos” o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las CCAA, según los procedimientos establecidos por éstas, salvo en el supuesto de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Si se hubiera obtenido ayuda financiera, y la transmisión se produjera antes de dicho plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro, a la Administración concedente, de las ayudas económicas estatales directas recibidas, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

4. Una vez transcurridos 10 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 venta y adjudicación de las viviendas acogidas a este Real Decreto sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las CCAA, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta.

6. Las limitaciones establecidas en este artículo, así como los períodos mínimos de calificación determinados en el artículo 5, 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.

7. Las CCAA podrán establecer sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, que regula este Real Decreto, derechos de tanteo y de retracto a favor de:

a) Dichas Administraciones, otras de carácter territorial establecidas en las propias comunidades autónomas u otras entidades públicas designadas por éstas.

b) Las agencias o sociedades públicas de alquiler legalmente creadas.

c) Los demandantes de dichos tipos de viviendas inscritos en los correspondientes registros públicos.

8. Asimismo, las CCAA podrán establecer sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, que regula este Real Decreto, cualquier otra clase de medida que garantice el destino y los límites de precios de venta de dichas viviendas y, en definitiva, el cumplimiento de los fines establecidos en las actuaciones protegidas acogidas a dicho Real Decreto.

Artículo 5. *Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas y limitación del precio de las viviendas usadas.*

1. Sólo podrán acogerse a las medidas de financiación establecidas en este Real Decreto, aquellas viviendas y alojamientos de nueva construcción, sujetos a regímenes de protección pública, que, según la normativa propia de las CCAA, tengan un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria:

a) De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelos de reserva obligatoria, públicos o dotacionales, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.

b) De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos sobre suelos no sometidos a ningún régimen de protección.

c) En actuaciones protegidas relacionadas con el parque de viviendas existentes, del plazo que se determina en cada uno de los programas correspondientes.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas y las que se asimilan a las mismas, a efectos de la financiación establecida en este real 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 Real Decreto durante el período que establezcan las CCAA, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición.

Artículo 6. *Superficies mínima y máxima de las viviendas y ocupación máxima de las mismas.*

1. Sólo podrán acogerse a las medidas de financiación establecidas en este Real Decreto, aquellas viviendas y alojamientos, de nueva construcción o procedentes

de la rehabilitación, sujetos a regímenes de protección pública, o cuya adquisición esté protegida en el marco del mismo, que dispongan de una superficie útil igual, al menos, a la superficie mínima establecida según la normativa propia de las CCAA. En defecto de dicha normativa, aquellas viviendas o alojamientos que dispongan de, al menos, una superficie útil de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva en el mismo.

2. La superficie útil máxima de dichas viviendas y alojamientos, será la establecida en la normativa propia de las CCAA.

3. La superficie útil máxima a que se refieren los números anteriores de este artículo, a efectos de la financiación establecida en este Real Decreto, será de 90 metros cuadrados, para las viviendas, excepto en las áreas de renovación urbana y áreas de erradicación de infravivienda y chabolismo, en la que dicha superficie estará limitada a 60 metros cuadrados. A los mismos efectos, cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán, en su caso, de 8 metros cuadrados para el trastero, 25 para el garaje y 25 para anejos de agricultores, ganaderos y pescadores, con independencia de que las superficies reales pudieran ser mayores. A efectos de cómputo de precio total de la vivienda, el precio máximo de estos anejos, por metro cuadrado de superficie útil, no excederá del 60 % del precio del metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

4. Con independencia de lo establecido en el apartado 4 de este artículo, en el caso de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, cuya superficie útil no exceda de 45 metros cuadrados, podrá computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el treinta % de la superficie útil de las viviendas, destinada a servicios comunitarios vinculados a dichas viviendas. El precio máximo por metro cuadrado útil de dicha superficie adicional será el mismo que dicho apartado 4 establece para los anejos de la vivienda.

5. Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de las CCAA o, en su defecto, las normas establecidas para las viviendas de protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Artículo 7. Financiación del Plan y relaciones interinstitucionales.

1. El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas de los siguientes recursos financieros:

a) El gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas económicas estatales directas, esto es, los subsidios de préstamos, las subvenciones y las ayudas estatales directas a la entrada (AEDE), vinculadas a las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, financiadas durante el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en conjunto y por anualidades.

b) El volumen máximo de recursos a convenir por el Ministerio de Vivienda con entidades financieras para la concesión de préstamos convenidos por parte de las mismas para financiar las actuaciones protegidas del Plan que requieran dichos préstamos.

2. Asimismo, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA, así como de convenios de colaboración con entidades financieras para ejecutar y desarrollar los mencionados convenios con dichas CCAA.

3. El titular del Ministerio de Vivienda, dentro de los límites de los recursos financieros previstos de conformidad con los apartados anteriores, podrá establecer una serie de reservas de recursos no territorializados inicialmente, para atender a las necesidades generales de financiación de los sistemas de instrumentos de gestión e información del Plan, así como para cubrir necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. La cuantía máxima de esta reserva, una vez deducidos de los recursos del Plan los necesarios para la financiación de las ayudas a los instrumentos de información y gestión del mismo, será del 20 % de los recursos del Plan.

4. El titular del Ministerio de Vivienda, asimismo, analizadas las propuestas de las CCAA, y a partir de indicadores objetivos al efecto, fijará la distribución inicial de los restantes recursos mediante los convenios de colaboración con aquéllas, y con entidades financieras, según las modalidades de actuaciones protegidas, los programas de actuación anuales, o con otra periodicidad, y, en su caso, las diferentes entidades financieras.

El gasto máximo aprobado, derivado de los convenios de colaboración con las Administraciones territoriales y con las entidades financieras, podrá modificarse en más o en menos por el titular del Ministerio de Vivienda, dentro de los límites a que se hace referencia en el apartado 1.a) de este artículo y de conformidad con los procedimientos previstos en los correspondientes convenios.

5. En cualquier caso, las cuantías máximas de las ayudas estatales financieras directas vinculadas al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 se atenderán a los límites presupuestarios que imponga la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año.

6. Con independencia de la suscripción de los convenios de colaboración con las CCAA, antes mencionados, se requerirá la formalización de acuerdos sobre actuaciones concretas, en los que participarán los Ayuntamientos en los que se ubiquen las viviendas objeto de dichas actuaciones, en las líneas de actuaciones protegidas correspondientes a áreas de rehabilitación, renovación urbana y erradicación de la infravivienda y el chabolismo, áreas de urbanización prioritaria de suelo y promoción de alojamientos para colectivos determinados, en suelos dotacionales. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento del Plan.

7. El Ministerio de Vivienda satisfará, con cargo a sus presupuestos, ayudas financieras en aquellos casos en que las CCAA hayan 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 Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones, incluyendo, en su caso, la posibilidad de modificar a la baja el coste presupuestario de dichas ayudas.

La tramitación y resolución de las referidas ayudas, dentro de las condiciones y límites máximos cuantitativos establecidos en este Real Decreto, corresponderá al órgano competente de dichas CCAA, que, asimismo, gestionará el abono de las subvenciones.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA se hará referencia a las ayudas que con la misma finalidad estas Administraciones pudieran decidir aportar de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

La suma de las ayudas financieras estatales y las aportadas por las CCAA, así como por otras Administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

Artículo 8. Órganos para la *gestión y seguimiento del Plan.*

Serán los siguientes:

- a. Conferencia Sectorial de Vivienda.
- b. Consejo Estatal de Seguimiento del Plan de Vivienda.
- c. Comisiones multilaterales del Plan de Vivienda.
- d. Comisiones bilaterales de seguimiento.

CAPÍTULO 2.- PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012.

Artículo 9. Ejes básicos y programas del Plan.

El Plan consta de seis ejes básicos y doce programas:

1. Promoción de viviendas protegidas.

- 1.a. Promoción de vivienda protegida para alquiler.
- 1.b. Promoción de vivienda protegida para venta.
- 1.c. Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

2. Ayudas a demandantes de vivienda.

- 2.a. Ayudas a inquilinos.
- 2.b. Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y otras viviendas existentes.

3. Áreas de rehabilitación y renovación urbana.

- 3.a. Áreas de rehabilitación de barrios degradados, centros históricos, centros urbanos y municipios rurales (ARIS).
- 3.b. Áreas de renovación urbana (ARUS).
- 3.c. Áreas de renovación para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo (ARES).

4. Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética.

- 4.a. Ayudas RENOVE a la rehabilitación.
- 4.b. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas.

5. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

- 5.a. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

- 6.a. Ayudas a la gestión de los Planes de Vivienda e información al ciudadano.

EJE 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Programa 1a. Promoción de vivienda protegida para alquiler.

Artículo 10. *Duración mínima del régimen de arrendamiento y precios de venta. Opción de compra.*

1. Las viviendas acogidas a este Real Decreto, calificadas declaradas como protegidas con destino a arrendamiento, a 10 o a 25 años, habrán de mantener este régimen de tenencia durante un plazo no inferior al que corresponda, de los dos indicados, desde la calificación o declaración definitiva, o, en el caso de las viviendas a 10 años, durante el plazo mínimo ulterior a mantener en arrendamiento según la legislación de arrendamientos urbanos.

2. Las viviendas a 25 años, una vez transcurrido este período desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, podrán venderse al precio máximo correspondiente al de una vivienda protegida para venta, del mismo tipo, calificada o declarada provisionalmente en el momento y ubicación de la venta, en las condiciones que establezcan las CCAA.

3. Las viviendas, calificadas o declaradas como protegidas con destino a arrendamiento a 10 años, una vez transcurrido este plazo desde la calificación definitiva, podrán ser ofrecidas en venta, mientras continúen siendo protegidas, a un precio máximo igual a 1,5 veces el establecido en la calificación o declaración provisional, en las condiciones que establezcan las CCAA.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento hubiera de prolongarse por encima de 10 años, por exigencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir del cumplimiento del plazo de 10 años, en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (en adelante, IPC).

Estas viviendas podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso, y si el comprador fuera el inquilino de la vivienda, se deducirá del precio a satisfacer, en concepto de pagos parciales adelantados de dicho precio, al menos el 30 % de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, sin actualizaciones, y en las condiciones que establezcan las CCAA.

Artículo 11. *Rentas máximas.*

1. La renta máxima anual a establecer por los arrendadores de las viviendas a las que se refiere esta sección, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será del 4,5 %, en las viviendas a 25 años, y el 5,5 %, en las de a 10 años, del precio máximo legal total de referencia correspondiente al tipo de vivienda protegida en arrendamiento de que se trate. Dicha renta máxima habrá de figurar en la calificación o declaración provisional de la vivienda.

2. La renta inicial aplicada deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las CCAA, y podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del IPC.

3. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 12. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años.

1. Préstamos convenidos.

Los préstamos convenidos, además de las características generales, reunirán las siguientes:

- a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 % del precio máximo legal total de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.
- b) El plazo de amortización de los préstamos será de 25 años, precedido de un período de carencia de hasta 4 años.

2. Subsidiación de préstamos convenidos.

La subsidiación de los préstamos convenidos obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento, a 25 años, responderá al siguiente baremo:

	Viviendas de régimen especial		Viviendas de régimen general		Viviendas de régimen concertado	
Duración subsidiación (años)	1º-5º	6º-20º	1º-5º	6º-20º	1º-5º	6º-20º
Subsidiación (euros/año/10.000 euros de préstamo)	355	300	330	270	120	95

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los cinco primeros años del período de amortización.

3. Subvenciones.

El Ministerio de Vivienda subvencionará a los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas para arrendar, de régimen especial y general, a 25 años, que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1, en función de la

superficie útil de las viviendas, y de la eventual localización de las mismas en un ámbito territorial de precio máximo superior, con las siguientes cuantías:

	Viviendas de régimen especial		Viviendas de régimen general	
	Superficies útiles máximas (m ²)		Superficies útiles máximas (m ²)	
	≤ 45	> 45 ≤ 70	≤ 45	> 45 ≤ 70
Cuantía general (euros)	15.400	12.800	14.500	12.000
Cuantías adicionales por ubicación en ámbitos territoriales de los grupos:				
A	4.900		4.600	
B	3.300		3.100	
C	1.600		1.500	

Artículo 13. *Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años.*

1. Préstamos convenidos.

Los préstamos convenidos, además de las características generales, reunirán las siguientes:

- a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 % del precio máximo final de venta de la vivienda, establecido en el artículo 10.3.
- b) El plazo de amortización de los préstamos será de 10 años, precedido de un período de carencia de hasta 4 años.

2. Subsidiación de préstamos convenidos.

La subsidiación de los préstamos convenidos obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento con venta forzosa, responderá al siguiente baremo:

Duración subsidiación (años)	Viviendas de régimen especial		Viviendas de régimen general		Viviendas de régimen concertado	
	1º-5º	6º-10º	1º-5º	6º-10º	1º-5º	6º-10º
Subsidiación (euros/año/10.000 euros de préstamo)	419	260	355	235	130	80

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los 5 primeros años del período de amortización.

3. Subvenciones.

El Ministerio de Vivienda subvencionará a los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas para arrendar, a 10 años, de régimen especial y general, que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1, en función de la superficie útil de las viviendas, y de la eventual localización de las mismas en un ámbito territorial de precio máximo superior, con las siguientes cuantías:

	Viviendas de régimen especial		Viviendas de régimen general	
	Superficies útiles máximas (m ²)		Superficies útiles máximas (m ²)	
	≤ 45	> 45 ≤ 70	≤ 45	> 45 ≤ 70
Cuantía general (euros)	11.900	9.400	11.200	8.800
Cuantías adicionales por ubicación en ámbitos territoriales de los grupos:	Grupo A: 3.500 Grupo B: 2.300 Grupo C: 1.100		Grupo A: 3.300 Grupo B: 2.100 Grupo C: 1.000	

Artículo 14. Anticipo de las subvenciones.

1. A propuesta de las CCAA, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor de viviendas protegidas para arrendamiento la percepción de hasta el 50 % de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras.

A propuesta, asimismo, de las CCAA, dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en un punto porcentual menos que las establecidas con carácter general.

2. Las cantidades cuyo anticipo autorice el Ministerio de Vivienda, conforme a las disponibilidades presupuestarias, deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de la calificación o de declaración definitiva o, en su caso, de la ausencia de la certificación de finalización de las obras.

Artículo 15. *Gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento.*

1. 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, o incluso por viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos o sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Dicha enajenación podrá efectuarse en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios máximos legales de referencia que correspondan, previa notificación al órgano competente de las CCAA.

2. Los titulares que enajenan las viviendas podrán:

a) Retener la gestión de las promociones enajenadas, con la obligación, en todo caso, por parte de los compradores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que hubieran obtenido los promotores.

b) Ceder la gestión de las mismas a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro, o a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto.

3. La recalificación o nueva declaración como viviendas protegidas para alquiler, antes de la obtención de la calificación definitiva, de promociones completas de viviendas protegidas acogidas al Plan, que hubieran sido previamente calificadas o declaradas como protegidas para venta, conllevará para las viviendas la adopción del régimen y condiciones propias de las viviendas protegidas para alquiler; y, para el promotor, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de un promotor de viviendas protegidas para alquiler, junto con la parte de financiación correspondiente, incluyendo subvención y subsidiación del préstamo

convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, así como la subsidiación que corresponda durante el período de amortización. A estos efectos, la entidad financiera colaboradora concedente del préstamo para las nuevas viviendas en alquiler practicará la liquidación pertinente de subsidios del préstamo.

4. La recalificación o nueva declaración como viviendas protegidas para venta, de promociones completas de viviendas protegidas acogidas al Plan, que hubieran sido previamente calificadas o declaradas como protegidas para arrendamiento, conllevará para las viviendas la adopción del régimen y condiciones propias de las viviendas protegidas para venta; y, para el promotor, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas hasta la recalificación o nueva declaración, actualizadas por los intereses de demora.

Programa 1b. Promoción de vivienda protegida para venta.

Artículo 16. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para venta.

Los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas para venta, podrán obtener préstamos convenidos que se atenderán a las siguientes condiciones adicionales a las generales correspondientes a dichos préstamos:

a). Cuantía máxima: será igual al 80 % del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de la vivienda como protegida, correspondiente a la superficie útil máxima computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de ayudas financieras, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 % del precio máximo legal de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 % del precio o del coste real, si se trata de un promotor para uso propio.

No será objeto de ayudas financieras a la vivienda la promoción de locales.

b). Plazo de amortización: 25 años, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista. El préstamo estará precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de 3 años desde la formalización del préstamo, ampliable hasta cuatro años cuando medien circunstancias que, a juicio de las CCAA, así lo aconsejen, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.

c). Periodo de carencia: El período de carencia finalizará, dando inicio al período de amortización, conforme a las siguientes reglas:

1. En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, tras la expedición de la calificación o declaración definitiva.

2. En los supuestos de promoción individual para uso propio, en la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva o, en su caso, de la escritura pública de declaración de obra nueva.

d). Disposiciones de los préstamos: Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de la inversión, de la evolución de la venta o de las adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de 40 meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposiciones del préstamo, sin causa justificada, en los plazos establecidos, podrá determinar la resolución del contrato con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas en su caso.

Artículo 17. *Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.*

1. En el marco del Plan Estatal 2009-2012, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de una vivienda de nueva construcción calificada o declarada protegida, para venta, será igual al precio máximo de venta correspondiente al de una vivienda protegida calificada provisionalmente en el momento de la venta, en el mismo lugar donde se ubique la vivienda, en las condiciones que establezcan las CCAA.

2. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

Programa 1c. Promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
--

Artículo 18. *Características básicas y superficies.*

1. Los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables se destinarán a albergar colectivos cuyas características coincidan con las de los inquilinos a que se refiere el artículo 22 de este Real Decreto y formarán parte de edificios o conjuntos de edificios de titularidad pública, construidos sobre suelos dotacionales o de equipamiento (de uso no residencial), con una parte de su superficie construida destinada a servicios generales, comunes o asistenciales de las personas alojadas.

2. Los alojamientos protegidos para otros colectivos específicos se destinarán a albergar colectivos relacionados con la comunidad universitaria, personal

investigador y científico, y otros, y tendrán las restantes características que establece el apartado 1.

3. Las CCAA podrán establecer una cifra mínima de alojamientos por edificio.

4. La superficie útil mínima de los alojamientos será de 15 metros cuadrados por persona, y la máxima, de 45 metros cuadrados.

5. Un máximo del 20 % de la superficie dedicada a alojamiento podrá ser destinada a unidades con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

6. La superficie útil protegida susceptible de financiación, correspondiente a servicios generales, comunes o asistenciales de las personas alojadas, no podrá exceder del 30 % de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior. En todo caso, los servicios comunes conformarán un conjunto residencial integrado al servicio de los residentes en el 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 régimen especial.

A efectos de cálculo de rentas a cobrar a los alojados, se imputará un máximo del 30 % de la superficie destinada a servicios generales, comunes o asistenciales.

Artículo 19. Condiciones de uso y gestión.

1. El régimen de ocupación de estos alojamientos será en alquiler protegido, según las normas al respecto de este Real Decreto, o en otras formas de gestión aconsejadas por motivos sociales. Este sistema de ocupación será de carácter permanente, mientras dure la calificación del suelo y, en todo caso, por un período mínimo de treinta años.

2. Las CCAA podrán determinar en qué supuestos se admitirá que los ocupantes de los alojamientos dispongan de otra vivienda.

3. La duración del contrato de alojamiento se atenderá a lo que las CCAA dispongan al efecto.

4. La renta máxima del alojamiento, incluido, en su caso, los servicios, será determinada por las CCAA, en función del programa y del colectivo al que se dirigen, sin exceder de la renta máxima correspondiente a la vivienda protegida en alquiler, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos.

Artículo 20. *Financiación de la promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables.*

1. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que los promotores de viviendas protegidas para alquiler, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, a 25 años, para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos.

2. No será necesario que el préstamo convenido al promotor tenga garantía hipotecaria, salvo que la entidad financiera colaboradora concedente del préstamo así lo exija.

3. La entidad pública promotora podrá renunciar a la posibilidad de obtener préstamo convenido, sin perjuicio de poder recibir la subvención correspondiente al promotor.

BORRADOR

EJE 2. AYUDAS A DEMANDANTES DE VIVIENDAS.

Programa 2a. Ayudas a inquilinos.

Artículo 21. Condiciones básicas de los beneficiarios.

1. Para obtener las subvenciones al alquiler, los beneficiarios:

a) Habrán de tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

b) Deberán ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, con las excepciones que establezcan las CCAA.

c) Tendrán que ser titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. No podrá concederse la ayuda si:

a) El solicitante de la ayuda es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma, con las excepciones que determinen las CCAA.

b) El solicitante fuera beneficiario de esta ayuda, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

c) El solicitante de la ayuda tiene parentesco en primero o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual, o bien el arrendador es una persona jurídica y el solicitante es socio o partícipe de la misma.

Artículo 22. Colectivos especialmente vulnerables.

Siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior, tendrán preferencia las personas en quienes concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Ser víctima de la violencia de género o del terrorismo.

b) Familias con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el IPREM.

c) Familias numerosas.

d) Personas mayores de 65 años.

e) Personas con discapacidad reconocida oficialmente.

- f) Familias constituidas por el padre o la madre y los hijos.
- g) Personas separadas y divorciadas.
- h) Jóvenes de hasta 35 años.
- i) Estar inserto en otros grupos de protección preferente, determinados por las CCAA.

Artículo 23. *Cuantía de la ayuda.*

La cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40 % de la renta anual que se vaya a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 3.100 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilino, o al arrendador, directamente por las CCAA, o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

2. La duración máxima de esta subvención será de 24 meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. No se podrán obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

4. Las CCAA, podrán establecer, dentro de los límites referidos de ingresos y cuantía máxima de subvención, los criterios objetivos de selección de los inquilinos, incluyendo la edad de los mismos y las rentas máximas de alquiler a efectos de obtención de ayudas, así como la graduación de las cuantías de las subvenciones, que consideren convenientes para adaptarlas a las necesidades de su ámbito territorial.

<p>Programa 2b. Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y otras viviendas existentes.</p>
--

Artículo 24. *Condiciones de los solicitantes para la obtención de financiación.*

Para obtener la financiación destinada a acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas a las que se refiere este Real Decreto, los solicitantes han de cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, para poder obtener préstamos convenidos.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM para acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad y poder ser beneficiarios de ayudas financieras.

Las CCAA podrán establecer límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza, origen o regularidad de dichos ingresos, como condición para poder acceder a las ayudas financieras para adquisición de viviendas con una garantía razonable de poder hacer frente a las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario, y ofrecerán, alternativamente y en la medida de lo posible, viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

c) No haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de la ayuda, salvo lo dispuesto al efecto para el primer acceso a la vivienda en propiedad. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Real Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

Artículo 25. *Financiación de la adquisición de vivienda: préstamos convenidos a adquirentes.*

1. Los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, o de viviendas usadas, podrán obtener préstamos convenidos directamente o, en el primero de los supuestos indicados, por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo convenido al promotor.

En todo caso, la cuantía máxima del préstamo, será igual al 80 % del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación, o del 80 % del valor de la edificación sumado al del suelo, con el mismo límite de metros cuadrados útiles, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio.

Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de ayudas financieras, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en los párrafos anteriores, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 % del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos a promotor o hasta el 80 % del precio o del coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

2. El préstamo tendrá un plazo de amortización de 25 años, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista. El préstamo estará precedido, en el caso de los préstamos al promotor para uso propio, de un período de carencia cuya duración máxima será de 3 años desde la formalización del préstamo, ampliable hasta 4 años cuando medien circunstancias que, a juicio de las CCAA, así lo aconsejen, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad financiera.

Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización parcial o total previamente al plazo formalizado, a instancia del prestatario y con el acuerdo de la entidad financiera prestamista, según se concrete en los convenios con entidades financieras colaboradoras, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2, c), del concepto "Ayuda estatal directa a la entrada", del anexo de este Real Decreto.

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 3 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 3 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.

3. 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.

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.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 del texto refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946, se hubiere pactado 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.

4. La concesión de los préstamos convenidos directamente al comprador se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación o la declaración definitiva, cuando se trate de una vivienda protegida de nueva construcción.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor o vendedor de la vivienda; y que entre el visado oficial de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad financiera no hayan transcurrido más de 6 meses.

c) Que cuando el promotor hubiera recibido un préstamo convenido para la misma vivienda, lo cancele previa o simultáneamente a la concesión del préstamo al comprador o adjudicatario.

Artículo 26. *Financiación de la adquisición de vivienda: subsidiación de préstamos convenidos para adquirentes.*

1. El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, de régimen especial y de precio general, así como de viviendas usadas, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, en la cuantía y por los períodos que a continuación se indican:

Ingresos de los adquirentes (nº veces IPREM)	Subsidiación (euros/10.000 euros de préstamo)	Duración período de subsidiación (años)
≤ 2,5	90	5 (renovables otros 5)
> 2,5 ≤ 4,5	50	5

La subsidiación correspondiente a los prestatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM, se concederá por un período de 5 años y podrá ser ampliada por el mismo importe inicialmente concedido, por otro período de la misma duración máxima.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de ésta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año del primer período, según las condiciones que establezcan las CCAA, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a la subsidiación que le fue concedida.

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos familiares, cuando no excedan de 2,5 veces el IPREM o cuando, siendo superiores, la media de aquéllos en los dos años anteriores al de la revisión, con plazo de presentación vencido, a los efectos de la declaración por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no varíe en más de un 20%, en relación con los ingresos familiares acreditados en el momento de la concesión inicial de la subsidiación.

2. 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 por cada 10.000 euros de préstamo computable, de 55 euros, si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el IPREM, o de 33 euros, si dichos ingresos superan 2,5 veces, pero no exceden de 4,5 veces el citado Indicador.

3. Las cuantías abonadas por las entidades financieras colaboradoras en concepto de subsidiación de préstamos convenidos serán reintegradas por el Ministerio de Vivienda a dichas entidades financieras al contado y sin intereses, según se determine en los convenios de colaboración con dichas entidades.

Artículo 27. Financiación de la adquisición de vivienda: Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).

1. La cuantía de la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (en adelante AEDE) depende de los ingresos familiares, así como, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares del solicitante, circunstancias que no darán lugar a la acumulación de sus respectivas cuantías, correspondiendo únicamente la más elevada de las varias posibles que se especifican:

Ingresos de los adquirentes (nº veces IPREM)	Cuantías generales (euros)	Jóvenes (cuando aportan la mayor parte de los ingresos familiares)	Familias numerosas (euros)			Otras circunstancias personales (*) (euros)
			Tres hijos	Cuatro hijos	Cinco o más hijos	
≤ 2,5	7.700	11.000	11.000	11.700	12.300	8.700
> 2,5 ≤ 4,5	4.400	7.700	7.700	8.400	9.000	5.400

(*) *Otras circunstancias personales: unidades familiares monoparentales, o que incluyan miembros con discapacidad (según normativa del IRPF), o que tengan a su cargo a alguna persona de más de 65 años o cuando el solicitante tenga esa misma edad, o que entre sus integrantes haya víctimas de la violencia de género o del terrorismo, otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social o que pertenezcan a otros grupos de protección preferente según la normativa propia de las CCAA.*

La cuantía de la AEDE correspondiente a los jóvenes que reúnan alguna de las circunstancias personales enumeradas, se incrementará en 1.000 euros.

2. Si el adquirente de la vivienda hubiera constituido una cuenta vivienda en una entidad financiera colaboradora, con una duración de al menos 2 años, cuyo saldo, en el momento de la formalización de la compraventa, representara al menos el 8 % del precio de la vivienda, en el caso de adquirentes con ingresos familiares de hasta 4,5 veces el IPREM, o del 4 %, para ingresos familiares de hasta 2,5 veces dicho indicador, la cuantía que corresponda de la AEDE se incrementará en 1.000 euros.

3. Cuando la vivienda estuviera ubicada en un ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS), las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías, según corresponda:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS (Grupo del Ámbito Territorial /cuantía adicional en euros)		
A	B	C
1.100	600	330

4. Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, valorada la evolución y perspectivas del subsector vivienda y de los mercados financieros, y si las circunstancias lo aconsejaren, podrá modificar las cuantías de la AEDE.

5. La cuantía abonada por las entidades financieras colaboradoras en concepto de AEDE será reintegrada por el Ministerio de Vivienda a dichas entidades financieras al contado y sin intereses, según se determine en los convenios de colaboración con dichas entidades, con independencia de cualesquiera circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de la citada ayuda estatal.

EJE 3. ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA.

Programa 3.a. Áreas de rehabilitación de barrios degradados, conjuntos, históricos, centros urbanos y municipios rurales (ARIS)
--

Artículo 28. Objeto del programa.

1. El programa de Áreas de rehabilitación (en adelante ARIS) recoge las condiciones básicas para poder obtener financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 a efectos de facilitar la rehabilitación de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente centros urbanos, barrios degradados, conjuntos históricos y municipios rurales que precisan la rehabilitación de sus edificios y viviendas y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. En particular, serán susceptibles de obtener la financiación establecida en este Real Decreto las siguientes actuaciones:

a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética.

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad.

3. En caso de promoción de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública, en el área objeto de rehabilitación, serán de aplicación los sistemas de financiación a la vivienda establecidos en este Real Decreto, siempre que las viviendas cumplan las características del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en cuanto a los máximos referentes a precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de calificación.

Artículo 29. Condiciones de las áreas de rehabilitación (ARIS).

Las ARIS deberán cumplir las siguientes condiciones a efectos de obtención de la financiación establecida en este Real Decreto.

1. Condición general.

El perímetro declarado como ARI habrá de incluir, al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior, en casos suficientemente motivados que podrán ser acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Declaración de ARI.

Las ARIS deberán haber sido declaradas como tales por las CCAA.

3. Condiciones específicas de las ARIS en conjuntos históricos.

Para poder acceder a las ayudas del Plan, el conjunto histórico, declarado o con expediente incoado como tal en la legislación estatal o autonómica, deberá contar con un Plan Especial de Conservación, Protección y Rehabilitación, o figura similar de protección según la legislación de las CCAA, al menos con aprobación inicial en el momento de solicitar financiación en el marco de este Real Decreto.

3. Condiciones específicas de las ARIS en municipios rurales.

Las ayudas del Plan estarán destinadas a los municipios rurales con una población menor de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007 para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Excepcionalmente, podrán ser municipios mayores, en casos suficientemente motivados que podrán ser acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 30. *Condiciones generales de los beneficiarios.*

1. Los beneficiarios de la financiación podrán ser personas físicas o jurídicas, propietarios de viviendas, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios de viviendas incluidas en el perímetro del ARI declarada.

2. Los beneficiarios de la financiación habrán de disponer de ingresos familiares que no excedan de:

a) 6,5 veces el PREM, o menores según determinen las CCAA, cuando se trate de la rehabilitación de elementos privativos de los edificios (viviendas).

b) Las condiciones que determinen las CCAA, cuando se trate de elementos comunes de los edificios.

Artículo 31. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Instrumentos de financiación.

La financiación para las actuaciones protegidas en ARIS consistirá en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, que se abonarán a través de las CCAA, o de la forma en que se acuerde con las mismas.

2. Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Será necesario, a efectos de poder acceder a la financiación a que se refiere el apartado 1 anterior, que se suscriba un acuerdo en el seno de las comisiones

bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA, con la participación del ayuntamiento en cuyo término se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, para cada área en cuestión, o, dentro de un área, para una cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar. En ningún caso se podrá superar la cifra global de los objetivos de esta línea de actuaciones convenida y del volumen máximo de gasto estatal autorizado. En dicho acuerdo se concretarán, asimismo, el sistema de financiación adoptado, las aportaciones financieras y sus formas de pago, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

El Ministerio de Vivienda deberá recibir previamente una memoria-programa donde se recojan, al menos, los siguientes extremos:

- a) La correspondiente delimitación geográfica; los elementos sociológicos, incluyendo, en su caso, el programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con otras 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.

Cuando las actuaciones consistan en la ampliación de las cifras de los objetivos a rehabilitar y financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, será necesaria la conformidad de la Comisión Bilateral de Seguimiento previa presentación de la documentación que complemente la inicialmente aportada.

3. Préstamo convenido.

El ente gestor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de las actuaciones, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de 3 años. Los titulares de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del ARI podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor, o si este último no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos titulares podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la diferencia entre la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio y el importe de las subvenciones concedidas, con un período máximo de amortización de 15 años, sin período de carencia.

En cualquier caso, las calificaciones que emitan las CCAA deberán explicitar que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARI.

4. Subvenciones.

Serán las siguientes:

a) En Áreas de rehabilitación integral de barrios degradados.

Una subvención por un importe máximo del 40 % del presupuesto total de la obra de rehabilitación, con una cuantía media máxima por vivienda subvencionada, - objeto o consecuencia de la rehabilitación, destinada al alquiler o a residencia habitual del promotor de la rehabilitación-, que no supere los 4.950 euros, siempre que la cuantía global de subvenciones no exceda del 40 % del presupuesto total de las obras.

b) En Áreas de rehabilitación de centros históricos, centros urbanos y áreas de rehabilitación en municipios rurales.

La subvención media máxima se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de subvenciones no exceda del 50 % del presupuesto total de las obras.

c) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, por un importe máximo del 20 % del presupuesto de dichas obras en ARIS de barrios degradados, o de un 30 % en el resto de áreas de rehabilitación, con un límite, respectivamente, del 20 % y del 30 % de las subvenciones establecidas en el párrafo a).

d) Una subvención para la financiación de los equipos administrativos y técnicos de información y gestión por cada ARI, cuyo importe máximo no podrá exceder de un 3 % del presupuesto total del ARI dedicado a la rehabilitación, urbanización y/o reurbanización.

Programa 3b. Áreas de renovación urbana (ARUS)

Artículo 32. *Objeto del programa.*

El programa de áreas de renovación urbana (ARUS) recoge las condiciones básicas para poder obtener financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 a efectos de facilitar la recuperación integral de barrios o conjuntos de edificios que precisan de intervenciones, no sólo de rehabilitación y mantenimiento de las viviendas y edificios, y de urbanización y reurbanización de sus espacios públicos, sino también de demolición y sustitución de los edificios sobre los que no son posibles o adecuadas las intervenciones de rehabilitación, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal.

Artículo 33. *Condiciones generales de las áreas de renovación urbana (ARUS).*

Las ARUS deberán cumplir las siguientes condiciones generales, a efectos de obtención de la financiación establecida en este Real Decreto:

- a) Deberán ser declaradas como tales en el correspondiente acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.
- b) El perímetro declarado como ARU, cuya dimensión será establecida por las CCAA, habrá de incluir un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior, en casos suficientemente motivados que podrán ser acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- c) Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en los supuestos motivados por las CCAA y acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.
- d). La situación de la mayor parte de las viviendas habrá de estar por debajo de los estándares mínimos respecto a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.
- e). La construcción de la mayor parte de las viviendas estará en situación de agotamiento de sus estructuras y elementos básicos que impongan demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir partes principales. Son daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.
- f). La edificación deberá tener, al menos, un 70 % de su superficie útil existente, y de la resultante de las obras de renovación, destinada al uso de vivienda.
- g). Las actuaciones de rehabilitación en las viviendas no renovadas no habrán de suponer más del 50 % del coste total de las actuaciones.

Artículo 34. *Promotores beneficiarios de la financiación.*

1. Los promotores beneficiarios de la financiación podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas.
2. Los promotores del área deberán suscribir el compromiso de iniciar dentro del plazo máximo de 3 años la construcción de, al menos, un 50 % de las viviendas protegidas de nueva construcción.

Artículo 35. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Instrumentos de financiación.

La financiación para las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones con cargo a los presupuestos del

Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, que se abonarán a través de las CCAA, o de la forma en que se acuerde con las mismas.

2. Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Será necesario, a efectos de poder acceder a la financiación a que se refiere el apartado 1, que se suscriba un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y CCAA, con la participación del ayuntamiento en cuyo término se ubique el área de renovación urbana, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, para cada área en cuestión, o, dentro de un área, para una cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar. En ningún caso se podrá superar la cifra global de los objetivos de esta línea de actuaciones convenida y del volumen máximo de gasto estatal autorizado. En dicho acuerdo se concretarán, asimismo, el sistema de financiación adoptado, las aportaciones financieras y sus formas de pago, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

El Ministerio de Vivienda deberá recibir previamente una memoria-programa donde se recojan, al menos, los siguientes extremos:

- a) La correspondiente delimitación geográfica; los elementos sociológicos, incluyendo, en su caso, el programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con otras 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 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.

Cuando las actuaciones consistan en la ampliación de las cifras de los objetivos a renovar y financiar en un ARU previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, será necesaria la conformidad de la Comisión Bilateral de Seguimiento previa presentación de la documentación que complementa la inicialmente aportada.

3. Préstamo convenido.

El ente gestor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el importe de la creación de la vivienda protegida y la cuantía de las subvenciones concedidas, con un período máximo de amortización como el correspondiente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de 3 años. Los titulares de los edificios y viviendas así financiados podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor, o si este último no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos titulares podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía

máxima será la diferencia entre el importe de la creación de la vivienda protegida y la cuantía de las subvenciones concedidas, sin período de carencia.

En cualquier caso, las calificaciones que emitan las CCAA deberán explicitar que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARU.

4. Subvenciones.

Serán las siguientes, con independencia de otras posibles ayudas adicionales por parte de las CCAA:

a) Una subvención para sustitución de edificios de vivienda, por un importe máximo del 35 % del presupuesto protegido de las viviendas renovadas, con una cuantía media máxima por vivienda protegida construida en procesos de sustitución de edificios, incluida la urbanización, de 30.000 euros.

El límite de la ayuda por reurbanización será del 40 % del coste de la reurbanización (demoliciones y urbanización) y siempre que no supere el 40 % de la subvención que corresponda al proceso de renovación de la edificación.

A estos efectos, el coste máximo de ejecución de las viviendas será el 85 % del precio máximo de una vivienda protegida, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral, y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 60 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, el porcentaje antes indicado del precio máximo se reducirá al 80%.

b) Una subvención máxima por vivienda rehabilitada, con una cuantía media máxima por vivienda subvencionada, objeto o consecuencia de la rehabilitación, destinada al alquiler o a residencia habitual del promotor de la rehabilitación, de 4.950 euros.

c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros.

d) Una subvención para la financiación de los equipos administrativos y técnicos de información y gestión por cada ARU, cuyo importe máximo no podrá exceder de un 3 % del presupuesto total protegido del ARU.

Programa 3.c. Áreas de renovación para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo. (ARES)

Artículo 36. Objeto del programa.

El programa de áreas de renovación para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo (ARES), recoge las condiciones básicas para poder obtener financiación del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 a efectos de facilitar la

recuperación integral de conjuntos de infraviviendas que precisan de intervenciones, no sólo de rehabilitación y mantenimiento de las viviendas y edificios, y de urbanización y reurbanización de sus espacios públicos, sino también de demolición y sustitución de los edificios y viviendas sobre los que no son posibles o adecuadas las intervenciones de rehabilitación, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal.

Artículo 37. *Condiciones generales de las áreas de renovación para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.*

1. Las áreas de renovación para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo (ARES), deberán cumplir las siguientes condiciones generales, a efectos de obtención de la financiación establecida en este Real Decreto:

a). Deberán ser declaradas como tales en el correspondiente acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento, en el que se determinará el perímetro correspondiente al ARE objeto de renovación.

b). Las infraviviendas habrán de estar por debajo de los estándares mínimos respecto a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación, así como por debajo de los estándares establecidos, en su caso, por las CCAA para considerar que se trata de viviendas habitables.

c). La edificación deberá tener, al menos, un 70 % de su superficie útil, resultante de las obras de renovación, destinada al uso de vivienda.

d). Las actuaciones de rehabilitación en el ARE no habrán de suponer más del 10% del coste total de las actuaciones.

Artículo 38. *Promotores beneficiarios de la financiación.*

1. Los promotores beneficiarios de la financiación podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas.

2. Los promotores del ARE deberán suscribir el compromiso de iniciar dentro del plazo máximo de 3 años la construcción de, al menos, un 50 % de las viviendas protegidas.

Artículo 39. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Instrumentos de financiación.

La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, que se abonarán a través de las CCAA, o de la forma en que se acuerde con las mismas.

2. Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Será necesario, a efectos de poder acceder a la financiación a que se refiere el apartado 1, que se suscriba un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y CCAA, con la participación del ayuntamiento en cuyo término se ubique el área de renovación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, para cada área en cuestión, o, dentro de un área, para una cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar. En ningún caso se podrá superar la cifra global de los objetivos de esta línea de actuaciones convenida y del volumen máximo de gasto estatal autorizado. En dicho acuerdo se concretarán, asimismo, el sistema de financiación adoptado, las aportaciones financieras y sus formas de pago, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

El Ministerio de Vivienda deberá recibir previamente una memoria-programa donde se recojan, al menos, los siguientes extremos:

- a) La correspondiente delimitación geográfica; los elementos sociológicos, incluyendo, en su caso, el programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con otras 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 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.

Cuando las actuaciones consistan en la ampliación de las cifras de los objetivos a renovar y financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, será necesaria la conformidad de la comisión bilateral de seguimiento previa presentación de la documentación que complementa la inicialmente aportada.

3. Préstamo convenido.

El ente gestor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar el 80 % del importe de la intervención dedicada a la creación de vivienda protegida, con un período máximo de amortización como el correspondiente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de 3 años. Los titulares de los edificios y viviendas así financiados podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor, o si este último no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos titulares podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el importe de la creación de la vivienda protegida y la cuantía de las subvenciones concedidas, sin período de carencia. Las subvenciones podrán destinarse, total o parcialmente, a reducir o a subsidiar el préstamo en la medida

necesaria para que el esfuerzo económico de los prestatarios no sobrepase el exigible según los usos bancarios habituales.

Alternativamente, el importe de la subvención podrá ser hecho efectivo a los beneficiarios en calidad de préstamo reintegrable sin intereses.

En cualquier caso, las calificaciones que emitan las CCAA deberán explicitar que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un área de rehabilitación.

4. Subvenciones.

Serán las siguientes, con independencia de otras posibles ayudas adicionales por parte de las CCAA:

a) Una subvención para promoción de edificios de viviendas, por un importe máximo del 50 % del coste de ejecución de las viviendas renovadas, con una cuantía media máxima por vivienda protegida construida, incluida la urbanización, que no supere los 40.000 euros. A estos efectos, el coste máximo de ejecución de las viviendas será el 85 % del precio máximo de una vivienda protegida, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la Comisión Bilateral, y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 60 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, el porcentaje antes indicado del precio máximo se reducirá al 80 %.

b) Una subvención por vivienda rehabilitada, con una cuantía media máxima por vivienda subvencionada, objeto o consecuencia de la rehabilitación, destinada al alquiler o a residencia habitual del promotor de la rehabilitación, que no supere los 4.950 euros.

c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar, que no supere los 4.500 euros.

d) Una subvención para la financiación de los equipos administrativos y técnicos de información y gestión por cada ARE, cuyo importe máximo no podrá exceder de un 3 % del presupuesto total protegido del ARE.

EJE 4. AYUDAS RENOVE DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Programa 4.a. Ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes.
--

Artículo 40. *Actuaciones protegidas.*

1. Se consideran actuaciones protegidas a efectos de su financiación en el marco de este Real Decreto, las siguientes:

a) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios.

b) Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.

c) Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

2. Mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios.

Podrán ser financiadas las actuaciones siguientes:

a) Instalación de paneles solares, a fin de contribuir parcial o totalmente a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en porcentajes de al menos el 50% de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 “Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria” del DB HE del Código Técnico de la Edificación.

b) Mejoras de la envolvente térmica del edificio tendentes a reducir la demanda energética del edificio, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.

c) Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

d) Mejora de las instalaciones de suministro de agua e Instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

e) Cuantas otras sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación DB-HE de ahorro de energía y DB-HS Salubridad.

3. Garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.

Podrán ser financiadas las actuaciones siguientes:

- a) Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad, y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.
- b) Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.
- c) Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente que estén afectados por humedades, tales como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riesgo de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

4. Mejora de la accesibilidad.

Podrán ser financiadas las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad. En particular:

- a). Instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.
- b). Instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.
- c). Instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad.
- d). Instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran
- e). Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Artículo 41. *Sistemas y condiciones de financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios y viviendas consistirá en:

a) Edificios de viviendas: préstamos convenidos, con subsidiación, o préstamos convenidos sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores, que se abonarán a través de las comunidades autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Viviendas: subvenciones, abonadas en las mismas condiciones que para los edificios de vivienda.

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.

3. Será condición necesaria para poder acceder a la financiación establecida en este Real Decreto, que al menos el 25 % del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente del edificio.

4. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en áreas de rehabilitación, de renovación urbana o de erradicación de infravivienda y chabolismo acordadas con el Ministerio de Vivienda.

Artículo 42. Financiación de la rehabilitación de edificios de viviendas.

1. Préstamos convenidos.

Además de las características generales de los préstamos convenidos, tendrán las siguientes características:

a) El préstamo convenido podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo máximo de amortización será de quince años, precedido de un período de carencia cuya duración será de 2 años, período ampliable a 3 años como máximo cuando medien circunstancias que, a juicio de las CCAA y contando con el acuerdo de la entidad financiera, aconsejen dicha ampliación.

c) Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación protegida de rehabilitación de un edificio, todos los titulares u ocupantes de las viviendas, al margen de sus ingresos familiares.

2. Subsidiación de préstamos convenidos.

Las cuantías de la subsidiación, que se aplicará a toda la vida del préstamo, así como, en su caso, al período de carencia, serán las siguientes:

a) Cuando el titular del préstamo sea arrendatario o propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no

excedan de 6,5 veces el IPREM, la subsidiación será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

b) Cuando el titular del préstamo, sea persona física o jurídica, tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento vigente sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será de 175 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

3. Subvenciones.

La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios, incompatible con la subsidiación del préstamo convenido, será lineal, con una cuantía máxima del 10 % del presupuesto protegido, a distribuir en función de los criterios que establezcan las CCAA, con un límite de 1.100 euros por vivienda, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución de la rehabilitación.

3. Adicionalmente, podrán obtener una subvención complementaria a título personal, aquellos titulares de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el IPREM. La cuantía máxima de la subvención será del 15 % del presupuesto protegido, con un límite de 1.600 euros con carácter general, o de 2.700 euros cuando dichos titulares tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo y a la promoción de la accesibilidad.

Artículo 43. Financiación de la rehabilitación de viviendas.

1. La financiación de la rehabilitación de viviendas, consistirá en subvenciones, con las siguientes condiciones y cuantías:

a). Los ingresos familiares de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, no podrán exceder de 4,5 veces el IPREM.

b). La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 % del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación, con los siguientes límites máximos:

- 2.500 euros. Con carácter general.

- 3.400 euros, Cuando los titulares de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

2. El titular de una vivienda, promotor de su rehabilitación, que vaya a ser destinada a alquiler, en las condiciones establecidas en este Real Decreto para

las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, y durante un plazo mínimo de 5 años, podrá obtener una subvención de 6.500 euros.

Artículo 44. *Financiación específica de la rehabilitación de edificios unifamiliares.*

Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan las CCAA.

Programa 4.b. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas.

Artículo 45. *Ayudas a la promoción y renovación de viviendas protegidas.*

1. Los promotores de viviendas calificadas o declaradas como protegidas, en el marco de este Real Decreto, podrá obtener una subvención si el proyecto incluye la obtención de una calificación energética de clases A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción:

	Niveles de calificación energética		
	A	B	C
Subvención (euros/vivienda)	3.500	2.800	2.000

2. Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en áreas de renovación urbana (ARUS) y en Áreas para la erradicación del infravivienda y el chabolismo (ARES).

3. Estas ayudas son incompatibles con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

EJE 5. AYUDAS PARA ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

Programa 5.a. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

Artículo 46. Condiciones de las actuaciones protegidas.

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, incluyendo su adquisición en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo, para su inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas calificadas o declaradas como protegidas en el marco de este Real Decreto, o según normativa propia de las CCAA siempre que cumplan los requisitos exigidos a aquéllas por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, niveles máximos de ingresos de los adquirentes y período mínimos de calificación de las viviendas.
2. A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 % de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización deberá destinarse a dicho uso.
3. Podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto para las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo (AUP), aquellas en las que se destine, al menos, el 75 % de la edificabilidad resultante del ámbito de urbanización, a la promoción inmediata de viviendas calificadas o declaradas como protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento, con participación del Ayuntamiento correspondiente.
4. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que constituye un ámbito de urbanización y se considerará que dicho suelo constituye un Área de Urbanización Prioritaria de Suelo (AUP) siempre que, al menos, el 50 % de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas o declaradas como protegidas de régimen especial o de promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.
5. En las AUP la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

Artículo 47. Requisitos para acceder a la financiación.

1. Los promotores, públicos o privados, con personalidad jurídica propia, deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad

del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 30 % de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo siguiente, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c) Adjuntar a la solicitud de financiación una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las áreas de urbanización prioritaria (AUP), será necesario que se formalice un convenio de colaboración, en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA y con la participación del Ayuntamiento correspondiente en cuyo término se ubique la actuación de urbanización. En este convenio, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la comunidad autónoma y del municipio correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

3. No se podrán obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

4. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Artículo 48. *Financiación de las actuaciones protegidas en materia de suelo.*

1. Préstamos convenidos.

Los promotores de las actuaciones protegidas a que se refiere esta sección del presente real decreto podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes:

a) La cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 20 % del Módulo Básico Estatal (MBE) vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación como protegida.

En todo caso, la cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total de la actuación.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de 2 años, no podrá superar los 4 años.

c) No será necesaria la garantía hipotecaria, salvo que la entidad colaboradora financiera lo considere necesario. Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria, quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir los plazos determinados en el párrafo b), el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en el préstamo y en la subsidiación.

Asimismo el préstamo concedido a una actuación de suelo quedará vencido anticipadamente, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor. No obstante, si la entidad concedente de ambos préstamos es la misma, la escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación o declaración provisional de viviendas protegidas, podrán adaptarse las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para dicho tipo de vivienda.

2. Subvenciones.

El Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de urbanización, en función de:

a). El porcentaje de edificabilidad destinado a viviendas protegidas.

b). El porcentaje previsto de viviendas protegidas que van a ser calificadas o declaradas para arrendamiento o viviendas protegidas de régimen especial, dentro del conjunto de las viviendas protegidas, con tres grupos al efecto:

Grupos de actuaciones protegidas respecto a la adquisición y urbanización de suelo	% de edificabilidad destinada a vivienda protegida en alquiler y/o a vivienda protegida de régimen especial, dentro del conjunto de la edificabilidad para vivienda protegida
Grupo 1	≥ 40
Grupo 2	≥ 20 < 40
Grupo 3	< 20

c). La adquisición onerosa, en su caso, del suelo.

La ubicación del suelo en alguno de los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías máximas:

% de edificabilidad para viviendas protegidas sobre total edificabilidad residencial del área	Subvención general (€/vivienda protegida)	Subvención adicional en ATPMS (€/vivienda protegida)			Subvención adicional por vivienda protegida destinada a alquiler y/o a régimen especial (€/vivienda protegida)				
		A	B	C	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3		
> 50 % y ≤ 75 %	700	300	235	115	1.700	1.500	300		
> 75 %									
Sin adquisición de suelo	1.700	700	470	225					
Con adquisición de suelo	2.000								

El pago de estas subvenciones, destinadas directamente a quienes vayan a destinar suelo urbanizado a viviendas protegidas, se fraccionará en función del desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Vivienda.

2. Cuando la programación inicial establecida se modifique sin que las CCAA, en el ámbito del convenio de colaboración que se suscriba con el Ministerio de Vivienda, lo hayan autorizado, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir el plazo máximo de construcción de viviendas protegidas establecido en el artículo 43.1, b), será de aplicación lo establecido en este Real Decreto respecto a su incumplimiento.

Artículo 49. *El operador público de suelo SEPES.*

Con objeto de fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en el marco del Plan estatal 2009-2012, ejecutará los siguientes cometidos:

- a) La promoción de suelo urbano para uso residencial y otros compatibles.
- b) La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
- c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

EJE 6. AYUDAS A INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.

Programa 6.a. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

Artículo 50. Objeto del programa.

1. El programa de ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 recoge las condiciones básicas para poder obtener financiación del Plan a efectos de creación y mantenimiento de sistemas de información y gestión a los ciudadanos, control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA en el desarrollo del mencionado Plan.

2. En particular, será financiable la puesta en marcha y mantenimiento de:

a) Sistemas informáticos de gestión del Plan estatal, en relación con los planes de vivienda concertados con las CCAA.

b) Registros de demandantes.

c) Ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan estatal y de otras Administraciones y organismos públicos.

d) Oficinas técnicas de rehabilitación en las áreas de rehabilitación de centros y barrios degradados y conjuntos históricos.

e) Oficinas comarcales de áreas de rehabilitación de municipios rurales.

f) Órganos de gestión en las áreas de renovación urbana.

g) Órganos de gestión en las Áreas de erradicación de infravivienda y chabolismo.

g) Programas de difusión del Plan y de los planes concertados entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA.

Artículo 51. Beneficiarios de la financiación.

Podrán beneficiarse de la financiación correspondiente a este programa las administraciones y empresas públicas que lleven a cabo actuaciones de las indicadas en el artículo 50.2, cuyo objeto sea el desarrollo del Plan Estatal y de los planes de vivienda de las CCAA concertados con el Ministerio de Vivienda.

Artículo 52. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

La financiación de las actuaciones protegidas en este programa del Plan consistirá en subvenciones, de cuantía a determinar en los convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA, para las actuaciones protegidas que hayan de ser desarrolladas por aquéllas.

El citado Ministerio, por su parte, empleará parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos de seguimiento y gestión del mismo, incluyendo las conexiones que sean necesarias con los sistemas propios de las CCAA.

BORRADOR

Disposición adicional primera. *Cuantía del Módulo Básico Estatal (MBE).*

1. La cuantía del Módulo Básico Estatal (en adelante MBE) se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

2. A efectos, únicamente, de la Comunidad Autónoma de Canarias, y debido a su condición de insularidad ultra periférica en el ámbito de la Unión Europea, la cuantía aplicable de precio básico será, en el marco del Plan Estatal 2009-2012, un 10 % superior a la del MBE. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada AEDE que obtengan los solicitantes de actuaciones declaradas como protegidas en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, cuando se apliquen los coeficientes máximos, a efectos de precio de venta, correspondientes a viviendas protegidas de régimen especial y general, se incrementará en 220 euros adicionales, salvo que dichas actuaciones protegidas se encuentren ubicadas en un ámbito territorial de precio máximo superior, en cuyo caso se aplicará únicamente el incremento general establecido en este Real Decreto.

3. El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá acordar un aumento del MBE aplicable a la Comunidad Autónoma de Illes Balears y a las Ciudades de Ceuta y Melilla, si su condición de extrapeninsularidad diera lugar a unos costes de construcción significativamente superiores a los del resto del territorio nacional.

Disposición adicional segunda. *Subvenciones a la vivienda de protección oficial de Promoción Pública.*

El Ministerio de Vivienda continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, una subvención personal y especial a los compradores en primera transmisión de viviendas de protección oficial de Promoción Pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las CCAA, siempre que el aplazamiento suponga al menos el 80 % del pago total a efectuar por la vivienda. El importe de la subvención coincidirá con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas, o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las de Ciudades de Ceuta y Melilla, el tipo impositivo de los Impuestos que se aplican en lugar de aquél.

Disposición adicional tercera. *Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.*

1. Los honorarios de notarios y registradores de la propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de

este Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, tendrán los derechos arancelarios que se indican en los apartados 2 y 3.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

4. Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador y se destine a su residencia habitual y permanente.

5. Los beneficios a que se refiere esta disposición adicional se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

Disposición adicional cuarta. *Subvenciones de planes estatales de vivienda.*

A efectos de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo

destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remitidos a las CCAA y que se encuentren en poder de las mismas.

Disposición adicional quinta. *Registro de viviendas protegidas.*

El titular del Ministerio de Vivienda, mediante Orden, establecerá un Registro de Viviendas Protegidas acogidas a este Plan, en el que se incluirán, al menos, los promotores de las viviendas protegidas de nueva construcción y los beneficiarios de las ayudas financieras de dicho Plan.

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

1. Se incluyen bajo la denominación de viviendas de protección oficial de régimen especial, las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así calificadas o declaradas 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, o a los efectos de los impuestos que, en el caso de la comunidad autónoma de Canarias y de las ciudades de Ceuta y Melilla, se aplican en lugar de aquél, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el precio básico nacional.

2. Se considerarán asimismo viviendas de protección oficial de Régimen Especial, a los efectos de la mencionada Ley, las viviendas calificadas o declaradas, en el marco de este Real Decreto, como protegidas para venta, de régimen especial, y las protegidas para arrendamiento, de régimen especial y general.

Disposición transitoria primera. *Inclusión en el Plan de determinadas actuaciones protegidas.*

1. Hasta el día de la publicación de una Orden del titular del Ministerio de Vivienda en el Boletín Oficial del Estado, estableciendo la aplicación del nuevo sistema de financiación fijado en el presente Real Decreto y dejando sin aplicación lo dispuesto en este apartado, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

a). Calificar provisionalmente o visar, según el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, actuaciones protegidas en materia de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, hasta el agotamiento de las cifras máximas de objetivos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, aún no financiadas.

b). Conceder préstamos convenidos a promotores, y préstamos directos a compradores y adjudicatarios, así como solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, según el citado Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, préstamos y ayudas que podrán ser reconocidas, en su caso. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas, siempre que los correspondientes préstamos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2012.

c). Suscribir acuerdos en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento, correspondientes a áreas de rehabilitación integral, de centros históricos y urbanos y áreas de renovación urbana, hasta el agotamiento de las cifras máximas de objetivos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, aún no financiadas.

2. Hasta el 31 de diciembre de 2009, período prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros,

a). El Ministerio de Vivienda podrá aceptar y financiar, en su caso, solicitudes de ayudas a inquilinos y de subvenciones a rehabilitación aislada de edificios y viviendas, presentadas ante las CCAA hasta el 31 de julio de 2008, y superen el número de objetivos convenidos a financiar para estas líneas de actuaciones protegidas en los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

b). Podrán ser calificadas como viviendas protegidas de precio concertado, si cumplen las características del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de calificación, aquellas viviendas libres que dispusieran de una licencia de obras emitida no más tarde del 1 de septiembre de 2008.

c). Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.1, d), podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de precio concertado aquéllos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM.

d). No tendrá vigencia el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día de publicación de este Real Decreto en el Boletín Oficial del Estado y la vivienda cumpla al menos los tres requisitos de máximos a que se refiere el apartado 2, b), de esta disposición transitoria.

e). Las viviendas a que se refiere el párrafo d) podrán ser adquiridas mediante un sistema de acceso diferido a la propiedad, a plazo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 % del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada o declarada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa por el

sistema indicado. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia a efectos de cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 % de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

f). Las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento y de áreas de urbanización prioritaria (AUP) que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, y se acuerden en dicho plazo, se incrementarán en un 20 % .

g). El período de tres anualidades, antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el artículo 27.2, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos concedidos, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, durante 2009, así como para los prestatarios subrogados en préstamos concedidos, con la misma conformidad, a promotores de viviendas protegidas para venta durante el mismo año.

3. Si fuera necesario, a los efectos de los apartados anteriores, el titular del Ministerio de Vivienda podrá ampliar las cifras máximas de préstamos convenidos a conceder por las entidades financieras colaboradoras, establecidas para los Programas 2007 y 2008 del mencionado Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, sin superar, junto con los préstamos convenidos concedidos en el resto del Plan, el máximo global autorizado por el Consejo de Ministros en el apartado tercero de su Acuerdo de 29 de julio de 2005.

4. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria, se computarán en el marco de los convenios de colaboración establecidos entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, como parte de los objetivos que se acuerden en el Programa 2009 del citado Plan Estatal 2009-2012, incluso cuando se trate de líneas de actuación que ya no figuren en este Real Decreto como propias del Plan Estatal de vivienda 2009-2012.

Disposición transitoria segunda. *Ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

Con independencia de lo que establecen el apartado 2 del concepto “Ámbitos territoriales ...”, del artículo 49, y la Disposición Transitoria Primera de este Real Decreto, y hasta tanto las CCAA no establezcan según su propia normativa y de conformidad con lo establecido en este Real Decreto los precios máximos de las actuaciones protegidas, seguirán teniendo la consideración de ámbitos territoriales de precio máximo superior los así declarados en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Disposición transitoria tercera. *Inclusión en el Plan de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido.*

Las actuaciones calificadas o declaradas provisionalmente protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique en el Boletín Oficial del Estado la Orden a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera, podrán acogerse a este Real Decreto, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de las CCAA. 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 IPREM 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 acordados entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma correspondiente o las Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del citado Plan estatal 2005-2008.

Disposición transitoria cuarta. *Ayudas financieras para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.*

1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Vivienda no 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 la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la Orden ministerial a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2012, a compradores o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación estatal, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición transitoria quinta. *Límites temporales a la concesión de ayudas financieras.*

1. No podrán concederse, al amparo de este Real Decreto, préstamos convenidos a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2012, 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 2016, 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 Estatal 2009-2012.

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 2012, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal 2009-2012.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan Estatal 2009-2012, deberán ser, necesariamente, incluidas por las CCAA, 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 las CCAA en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación o declaración 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 la normativa del Plan regulado por este Real Decreto.

Disposición transitoria sexta. *Registros públicos de demandantes.*

Las CCAA deberán haberse puesto en funcionamiento los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto durante el plazo de un año desde la publicación de este Real Decreto en el Boletín Oficial del Estado. Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las CCAA, que, en todo caso, deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A la entrada en vigor del presente Real Decreto quedarán derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Real Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

a) 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.

b) El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica dicho Real Decreto.

c) Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

Disposición final primera.

El presente Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13 de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda.

Se faculta a los Titulares de los Ministerios de Vivienda, de Economía y Hacienda y de Justicia, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este real decreto.

ANEXO

GLOSARIO DE CONCEPTOS UTILIZADOS EN ESTE REAL DECRETO.

Adquirentes de viviendas.

Pueden serlo:

- a). Las personas físicas o jurídicas que compran las viviendas.
- b). Los adjudicatarios miembros de cooperativas, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.
- c). Quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción a compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción.
- d). 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.

Adquisición protegida de viviendas usadas.

Véase “Viviendas usadas”.

AEDE.

Véase “Ayuda estatal directa a la entrada”.

Alquiler con opción de compra.

Sistema indirecto de acceso a la vivienda protegida, mediante una primera fase de ocupación de la vivienda en arrendamiento, que a partir de un determinado período puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda. Véase, además, el artículo 9.3.

Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).

1. Agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco de este Real Decreto, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos (véase “Precios máximos de venta y renta”).

2. La declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, a propuesta de las CCAA, que deberán solicitar informe previo de los ayuntamientos afectados, y tener en cuenta para ello además la capacidad y el esfuerzo económico de los demandantes de vivienda en sus municipios, que no debiera superar el 30% de sus ingresos en el acceso a la vivienda.

3. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las CCAA podrán incrementar el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este real decreto, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A: hasta un 60 % de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120 %, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

b) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B: hasta un 30 % para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 %, para las

viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

c) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C: hasta un 15 % para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 %, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

Ámbito de urbanización.

Se entenderá como ámbito de urbanización el definido según el proyecto de urbanización a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas.

Arrendamiento (viviendas en).

Véase: "Viviendas en arrendamiento".

Ayudas económicas estatales directas.

Véase "Ayudas financieras".

Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).

1. La ayuda estatal directa a la entrada consiste en el abono, en pago único, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, de una cantidad en euros, destinada a facilitar el pago de la parte no financiada por préstamo convenido, del precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

2. La obtención de esta ayuda requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) La vivienda ha de estar calificada o declarada como de régimen especial o de régimen general, o tratarse de una vivienda usada con las condiciones de este real decreto.

b) El solicitante habrá de reunir las condiciones que le permitan tener derecho a acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

c) La cuantía del préstamo convenido no será inferior al 60 % del precio total de la vivienda y, una vez obtenida la ayuda, no podrá efectuarse la amortización anticipada parcial o total del préstamo antes de haber transcurrido los cinco primeros años del período de amortización, salvo en caso de fallecimiento del prestatario, o de uno de los titulares del préstamo, o en supuestos de fuerza mayor. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la ayuda, así como de las restantes ayudas estatales financieras directas percibidas con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

3. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada depende de los ingresos familiares, así como, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares del solicitante, según se especifica en los apartados correspondientes de este real decreto. Las cuantías correspondientes a dichas circunstancias personales o familiares no serán acumulables entre sí, correspondiendo únicamente la más elevada de las varias posibles que se especifican.

4. El pago de la ayuda se efectuará por la entidad financiera colaboradora concedente del préstamo convenido, en el momento de formalización de la escritura de compraventa de la vivienda.

Ayudas financieras.

Son las ayudas económicas estatales directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas para facilitar el pago de la parte no financiada con préstamo del precio de la vivienda.

Las ayudas previstas en este real decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquéllas.

Calificación o declaración de una vivienda o actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado del órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en virtud del cual se declara la protección de las viviendas o actuaciones reguladas en este real decreto.

CCAA

Comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Chabolismo.

Véase "Infraviviendas".

Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan.

Además de la convocatoria y celebración de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, que se regirá por sus propias normas, y de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, se convocarán Las comisiones multilaterales de seguimiento del Plan serán presididas por el titular de la Secretaría General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, por su delegación, por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, con asistencia de los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las CCAA que suscriban convenio para el Plan Estatal 2009-2012 con el citado Ministerio.

Comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Las comisiones bilaterales de seguimiento, en el marco de los convenios suscritos por el Ministerio de Viviendas con cada una de las CCAA que participen en el Plan, estarán presididas, respectivamente, por el titular del Ministerio de la Vivienda y el titular de la consejería o departamento responsable en materia de vivienda, por parte de dichas comunidades y Ciudades.

En el seno de dichas comisiones bilaterales de seguimiento se acordará la financiación específica de las áreas prioritarias de urbanización de suelo, áreas de rehabilitación, áreas de renovación y promoción de alojamientos para colectivos en suelos dotacionales.

Excepcionalmente, podrán acordarse reajustes de los objetivos convenidos, garantizando en todo caso el cumplimiento en su conjunto de los objetivos del Convenio y del Plan de Vivienda. Los reajustes de los objetivos sólo podrán basarse en:

1. La sustitución de unas cifras de objetivos por otras entre diferentes líneas de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.
2. La utilización, en su caso, de las reservas no territorializadas del Plan.
3. La aplicación de otros procedimientos para estimular el grado de eficiencia del Plan, que se especifiquen en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA, incluyendo la posibilidad de que los objetivos convenidos para cada programa anual del Plan tengan validez únicamente hasta cierto momento del año, pasando a estar a disposición de cualquiera de las citadas Comunidades Autónomas y Ciudades a partir de ese momento.

En cualquier caso, estos reajustes de objetivos no podrán dar lugar a volúmenes de gastos estatales o de recursos financieros que excedan de los máximos autorizados por el Consejo de Ministros.

También podrá acordarse, en su caso, en dichas comisiones bilaterales de seguimiento, excepcionalmente, la autorización para descalificar una vivienda protegida, antes del período

previsto con carácter general, en ámbitos territoriales concretos y previa justificación basada en la existencia de un parque de viviendas protegidas suficiente.

Consejo Estatal de Seguimiento del Plan.

El Consejo Estatal de Seguimiento del Plan de Vivienda tendrá como objeto garantizar la participación social durante la vigencia del Plan 2009-2012, estará presidido por el Titular del Ministerio de Vivienda, y participarán en el mismo representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan. Mediante orden ministerial se establecerán la composición y normas de funcionamiento de dicho Consejo.

Convenios de colaboración con CCAA.

La aplicación y desarrollo del Plan Estatal 2009-2012, en cuanto a las relaciones con las CCAA, se efectuará mediante convenios de colaboración, que tendrán validez para toda la duración del Plan. En cada uno de dichos convenios de colaboración se recogerán los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales convenidos en el territorio con el Ministerio de Vivienda, expresados en número de actuaciones protegidas a financiar durante el periodo 2005-2008, con el desglose por modalidades de actuaciones previstas y número de viviendas afectadas, así como según distribución estimada de las mismas por años.

b) Mecanismos de seguimiento y control respecto al cumplimiento de los objetivos, y de comunicación e información ágil y actualizada entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

c) La creación de comisiones bilaterales de seguimiento.

d) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración, incluyendo la posibilidad, a propuesta de las comunidades autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, de modificar los costes presupuestarios de las ayudas económicas directas o, incluso, de que alguna de las modalidades de vivienda protegida acogidas a este Real Decreto no conlleve, en todo o en parte, las ayudas económicas estatales directas establecidas con carácter general, por haberlas sustituido de otro modo la normativa propia de las comunidades autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, circunstancia que deberá figurar en la calificación o declaración provisional.

e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución, dentro de la estrategia general de las comunidades autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, oficinas comarcales de rehabilitación y registros de demandantes, para información y gestión de las actuaciones protegidas, así como para prevención del fraude en esta materia.

f) Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan 2009-2012, según las pautas que se establezcan en el manual de imagen institucional de este Plan.

g) El suministro de la información sobre el Plan de Vivienda para su incorporación al Registro de viviendas protegidas al que se refiere la disposición transitoria sexta de este Real Decreto.

Convenios de colaboración con entidades financieras.

1. La aplicación y desarrollo del Plan Estatal 2009-2012, en cuanto a las relaciones con las entidades financieras, se efectuará mediante convenios de colaboración, que el Ministerio de Vivienda podrá establecer con dichas entidades, con validez para toda la duración del Plan Estatal 2009-2012, o con otra periodicidad inferior. A estos efectos, las entidades colaboradoras serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, al objeto de garantizar la disponibilidad del volumen de préstamos convenidos y el

adelantamiento de las cuantías necesarias para la ayuda estatal directa a la entrada, y para la subsidiación de dichos préstamos.

2. El titular del Ministerio de Vivienda determinará anualmente, o con otra periodicidad, la distribución cuantitativa de los volúmenes máximos de préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración con las mismas, según las necesidades de préstamos convenidos en cada comunidad autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, teniendo en cuenta los objetivos a financiar, convenidos con cada una de dichas comunidades y Ciudades.

3. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad financiera colaboradora habilitará al Ministerio de Vivienda para modificar o resolver dicho convenio.

Ejes básicos y programas del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012.

Los ejes básicos son las principales líneas de actuación del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, en torno a las cuales se establecen programas más concretos de actuación.

Hay seis ejes básicos y doce programas (diferenciados éstos últimos con números y letras minúsculas), que se enumeran en el artículo 9 de este Real Decreto.

Equipos técnicos de gestión de áreas de rehabilitación y renovación urbana.

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.

Se entiende por familia monoparental la constituida por el padre o la madre y los hijos.

Financiación de actuaciones protegidas.

1. Podrá 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 financieras, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, que pueden ser:

* Subsidiación de los préstamos convenidos.

* Subvenciones.

* Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. El Ministerio de Vivienda satisfará, con cargo a sus presupuestos, las ayudas económicas estatales directas en aquellos casos en que las CCAA hayan 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 real decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones, incluyendo, en su caso, la posibilidad de modificar el coste presupuestario de dichas ayudas.

3. La tramitación y resolución de las referidas ayudas, dentro de las condiciones y límites máximos cuantitativos establecidos en este real decreto, corresponderá al órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, que, asimismo, gestionará el abono de las subvenciones.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA se hará referencia a las ayudas que con la misma finalidad estas Administraciones pudieran decidir aportar de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

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.

El IPREM del año 2007, aplicable para el cálculo de los ingresos familiares desde el 1 de julio de 2008 hasta el 30 de junio de 2009 (final del período de declaración del ejercicio 2008 a efectos del IRPF) es de una cuantía anual de 6.988,80 euros, por lo que los siguientes tramos de número de veces dicho indicador suponen los ingresos familiares anuales que se indican:

Número de veces el IPREM	Euros
1,5	10.483,2
2,5	17.472
3,5	24.460,8
4,5	31.449,6
5,5	38.438,4
6,5	45.427,2

Información al ciudadano.

El Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 incluye una serie de ayudas destinadas a apoyar la creación y mantenimiento de diversos instrumentos destinados a informar al ciudadano de las actuaciones del Plan. Así:

- a) Ventanillas únicas, en las que se informará de las ayudas disponibles, tanto del Plan estatal como las en su caso ofrecidas por otras Administraciones y organismos públicos.
- b) Manual de imagen corporativa, la aplicación de cuyas pautas facilitará al ciudadano la identificación de aquellas actuaciones protegidas financiadas por el plan estatal.

Infraviviendas.

Espacios o habitáculos utilizados para alojamiento de personas, pero que no reúnen las condiciones mínimas establecidas en cada CCAA para obtener licencia de habitabilidad o documento similar que implique la calificación legal de dichos espacios o habitáculos como vivienda o alojamiento apto para los usos privativos encomendados a aquella.

Ingresos familiares.

1. Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan Estatal 2009-2012 y para determinar su cuantía.

Los ingresos familiares se determinarán de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente 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.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar 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. 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, 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.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM.

c) El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las CCAA, de un coeficiente multiplicativo único, comprendido entre 0,80 y 1, en función de:

* El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de una familia numerosa o si algún miembro de la familia es una persona con discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

* La relación existente entre el módulo básico y los precios máximos de venta vigentes en las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, incluso por barrios o distritos municipales.

* Otros factores determinados por las CCAA, cuando las circunstancias de hecho así lo requieran.

3. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma indicada, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 20 % a los que se determinan en este real decreto para cada tipo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

4. La solicitud de ayudas financieras a la vivienda implicará la autorización para que la Administración Pública competente pueda solicitar 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 Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Si el órgano competente de las CCAA pudiera disponer de tales informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación de sus declaraciones tributarias.

IPC.

Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

IPREM.

Véase: “Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples”.

MBE: Módulo Básico Estatal.

1. Es 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 real decreto, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones en áreas de rehabilitación y renovación urbana.

2. La cuantía del MBE será establecida mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos. Dicho Acuerdo será publicado en el Boletín Oficial del Estado.

Dicha cuantía se determinará en el mes de diciembre de los años 2009, 2010 y 2011, teniendo en consideración la evolución del Plan Estatal 2009-2012, los indicadores de precios de las viviendas libres, los costes de la edificación residencial, así como la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la economía.

Si la evolución de estas variables lo aconsejara, podrían fijarse nuevas cuantías del módulo básico nacional en otros momentos de cada uno de los años del Plan, mediante el procedimiento expuesto.

Objetivos y su consecución o logro.

1. Objetivos.

El Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 cifra sus objetivos en términos de número de viviendas a financiar, en las diferentes líneas de actuaciones protegidas. A su vez, cada una de estas viviendas corresponde a una persona o familia, al menos, que se verá beneficiada, directa o indirectamente. Hay que distinguir entre:

- Objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las CCAA que participan en el Plan. La cifra inicial de objetivos convenidos puede ser superada a lo largo del Plan, cuando el elevado cumplimiento por parte de la comunidad o Ciudad le permita acceder a la reserva de eficacia, no convenida individualizadamente con dichas comunidades y Ciudades.
- Objetivos calificados, primer paso administrativo a efectos de la posibilidad de su financiación, a cargo de la gestión de la comunidad autónoma o Ciudad (véase “Calificación o declaración...”).
- Objetivos alcanzados o financiados: véase el apartado 2 siguiente.

2. Consecución o logro de un objetivo.

Se entiende por consecución o logro de un objetivo en una determinada línea de actuación protegida del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, la financiación de ese objetivo, según las modalidades admitidas en dicho Plan: concesión de préstamo convenido (con o sin subsidiación y AEDE) o subvención estatal (si es ésta la única posibilidad de financiación de dicha actuación, según el Plan).

A su vez, se entiende por objetivo financiado:

- En promociones de vivienda protegida de nueva construcción (para venta o alquiler) y adquisición protegida de vivienda usada: la concesión de préstamo convenido por parte de una entidad financiera colaboradora, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, antes incluso de su formalización, y traducido ese objetivo financiado en el número de viviendas a las que el préstamo se refiere.
- En actuaciones protegidas financiadas únicamente con subvención (ayudas a inquilinos y a propietarios de viviendas libres): el reconocimiento del derecho a la misma por parte de las CCAA.
- En las áreas de rehabilitación y renovación urbana, así como en áreas de urbanización prioritaria de suelo, cuando se suscribe el preceptivo acuerdo tripartito (Ministerio de Vivienda, comunidad autónoma y ayuntamiento), en el marco de una comisión bilateral de seguimiento.

Opción de compra.

Véase “Alquiler con opción de compra”.

Otras viviendas existentes.

Véase “Viviendas usadas”.

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las comprendidas 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.

Precios máximos de venta y renta.

1. Tomando como referencia el MBE, las CCAA podrán fijar, según su propia normativa, las cuantías máximas generales de los precios de venta y de referencia (para el caso de alquiler), de las viviendas acogidas al presente real decreto, por debajo o por encima del mencionado módulo básico, para cada una de las zonas, localidades o, incluso, ámbitos intraurbanos que correspondan. En todo caso, las cuantías máximas de los precios fijados no podrán superar las establecidas para cada supuesto en este real decreto.

2. El precio máximo total de venta o de referencia (a efectos de viviendas en alquiler) incluirá, como máximo el de un garaje y un trastero, o sólo un garaje, en caso de los alojamientos, con unas superficies útiles computables de 25 metros cuadrados y 8 metros cuadrados, respectivamente, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable de dichos anejos será el sesenta por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda. En ámbitos rurales, definidos por las CCAA, y en las condiciones establecidas por las mismas, podrá incluirse en el precio máximo total de venta o de referencia, otro anejo de hasta 25 metros cuadrados útiles computables, destinado a las actividades propias de agricultores, ganaderos o pescadores.

3. Si la vivienda acogida al presente Real Decreto se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior, su precio máximo general, incluyendo los anejos indicados en el apartado 1 anterior, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito, según el tipo de vivienda.

4. Los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción deberán figurar en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, en la misma ni en la calificación o declaración definitiva, una vez el promotor de la actuación protegida haya obtenido préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado, salvo por alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este real decreto.

Si la vivienda no se vendiera ni arrendara en un plazo máximo a determinar por las CCAA, podrán éstas determinar la actualización de precio total máximo que corresponda hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento.

5. Los precios máximos de las viviendas acogidas a este Real Decreto son los siguientes, en número de veces el MBE por metro cuadrado útil:

Viviendas protegidas para venta			Viviendas protegidas para arrendamiento (precios máximos legales de referencia)		
Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
1,5	1,6	1,8	1,5	1,6	1,8

El artículo 10 especifica los precios máximos de venta en el supuesto de viviendas protegidas para arrendamiento.

Préstamos convenidos.

1. Son los préstamos concedidos por las entidades financieras colaboradoras del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a adquirentes y promotores de actuaciones protegidas, según las condiciones establecidas en este Real Decreto.

2. Los préstamos convenidos tendrán las siguientes características generales, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establezcan para las diferentes actuaciones protegidas:

a) Los préstamos convenidos serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda el correspondiente convenio de colaboración y dentro del ámbito y las condiciones que en el mismo se establezcan.

b) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto en relación con los préstamos convenidos.

c) El tipo de interés efectivo anual inicial será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

d) Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca, salvo cuando recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de rehabilitación o de promoción de alojamientos protegidos, en cuyo caso dicha garantía sólo podrá exigirse si, a juicio de la entidad de crédito fuera necesario, dadas la cuantía del préstamo solicitado y la garantía personal del solicitante.

Presupuesto protegido en actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.

Se entenderá por presupuesto protegido, el presupuesto total de las actuaciones de rehabilitación, incluidos espacios comunes, viviendas y locales comerciales, cuando éstos participen en el coste de ejecución, computando un máximo de 120 metros cuadrados útiles por vivienda objeto o resultado de la actuación de rehabilitación. Cuando de una rehabilitación de un edificio de viviendas se deriven necesariamente obras de adecuación de algunas viviendas, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación. Asimismo, las obras de rehabilitación de una vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación,

computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las mismas superficies máximas computables a efectos de financiación en la promoción de viviendas protegidas. En todo caso, la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será del 70 por 100 del módulo básico nacional vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación de rehabilitación como protegida.

Primer acceso a la vivienda en propiedad.

1. Sistema de financiación para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad de aquellos compradores cuyos ingresos familiares no excedan de 4,5 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 y de su restante patrimonio inmobiliario y residencial, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 % del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

2. También se considerará primer acceso, y podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido diez años desde la percepción de otras ayudas por el mismo concepto al amparo de planes estatales de vivienda, y siempre que se hubiera cancelado el préstamo convenido y reintegrado las ayudas financieras percibidas, actualizadas con los intereses legales:

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) Antiguos compradores, en primer acceso a la vivienda en propiedad, de hasta 35 años, cuyas viviendas no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, que necesitan adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

c) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

d) 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.

e) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones o a otra localidad.

f) Personas que hayan experimentado la pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Conjuntos de actuaciones protegidas y su financiación, tendentes al logro de alguno o parte de los ejes básicos del Plan.

A cada programa le corresponden determinadas cifras de objetivos a alcanzar, en número de viviendas, en cada uno de los cuatro años en los que se desarrolla el Plan 2009-2012.

El artículo 9 de este Real Decreto incluye una relación detallada de ejes básicos y programas.

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 en el ámbito y bajo las condiciones de este real decreto. 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 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 éstos últimos realizar las obras protegidas.

En áreas de rehabilitación, de renovación urbana y de erradicación de infravivienda y chabolismo, cabe la existencia de un ente gestor que centralice y coordine las actuaciones protegidas.

Registros públicos de demandantes.

Sistemas de inscripción obligatoria de los demandantes de viviendas acogidas a este Real Decreto, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, bajo control de la administración pública.

Véase además, al respecto, la disposición transitoria sexta.

Subsidiación de préstamos convenidos.

1. La subsidiación de los préstamos convenidos está destinada a facilitar al prestatario el pago de sus obligaciones respecto a la entidad financiera prestamista, y consistirá en el abono a ésta última, por parte del Ministerio de Vivienda, de una cuantía fija, que la entidad descontará, a su vez, de los pagos que facture al prestatario.

2. La cuantía de la subsidiación se cifrará en un número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad, y dependerá de la cuantía del préstamo convenido, sea la inicial o la resultante de una amortización anticipada parcial, del nivel de ingresos familiares del prestatario y de la modalidad de actuación protegida.

La cuantía anual de la subsidiación será descontada previamente por la entidad financiera de las cuotas que corresponderían en concepto de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda), en la parte prorrateada que corresponda a cada vencimiento.

3. El Ministerio de Vivienda podrá convenir con las entidades colaboradoras el reintegro a las mismas de las cuantías de la subsidiación, hasta en un solo pago anual.

4. El Consejo de Ministros podrá acordar, excepcionalmente, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una modificación de las cuantías de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación les resultara favorable, cuando se modifique sustancialmente el tipo de interés de referencia, y si las circunstancias así lo aconsejaran.

5. 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 las CCAA.

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 las CCAA, 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.

6. La subsidiación de préstamos se concederá por un período de cinco años, salvo en los casos en los que este real decreto disponga expresamente otra cosa.

Tipos de interés (de los préstamos convenidos): véase “Préstamos convenidos”.

Ventanilla única.

Véase “Información al ciudadano”.

Viviendas existentes.

Véase “Viviendas usadas”.

Viviendas protegidas.

1. Las calificadas o declaradas como viviendas de protección oficial, o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las CCAA, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento, y han de constituir el alojamiento habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que determine expresamente este real decreto.

Con independencia de otras posibles denominaciones por parte de las CCAA, en cumplimiento de su normativa propia, las viviendas protegidas de nueva construcción, para venta o arrendamiento, podrán calificarse o declararse, a efectos de las condiciones y ayudas de este Real Decreto, como viviendas de protección oficial (VPO) de régimen especial, viviendas protegidas de régimen general y viviendas protegidas de precio o renta concertados.

2. También serán viviendas protegidas las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, 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.

Viviendas protegidas para arrendamiento.

1. Podrán ser calificadas como protegidas, para arrendarlas, por lo que se refiere a este real decreto, y con independencia de que a efectos de planes o programas propios de las CCAA tengan otra denominación específica, aquellas viviendas, de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, que, según la normativa propia de dichas comunidades y Ciudades, se incluyan, a efectos de precios máximos legales de referencia, y restantes condiciones de este Real Decreto, en los siguientes tipos o grupos:

a) Viviendas protegidas para arrendar de régimen especial: viviendas así calificadas o declaradas por las CCAA, destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el MBE, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial.

b) Viviendas protegidas para arrendar de régimen general: viviendas así calificadas o declaradas por las comunidades autónomas y por las ciudades de Ceuta y Melilla, destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,60 veces el MBE, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen general.

c) Viviendas protegidas para arrendar de régimen concertado: viviendas así calificadas o declaradas por las CCAA, destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,80 veces el MBE, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un

ámbito territorial declarado de precio máximo superior, 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 sus precios máximos legales de referencia, así como para la determinación del precio máximo legal total, lo establecido en el concepto "Precios máximos de venta y renta", de este glosario.

3. Las viviendas protegidas 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 otros procedimientos establecidos por la normativa de las comunidades autónomas, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador.

Viviendas protegidas para venta.

1. Podrán ser calificadas como protegidas, para venta, por lo que se refiere a este Real Decreto, y con independencia de que a efectos de planes o programas propios de las CCAA tengan otra denominación específica, aquellas viviendas, de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, que, según la normativa propia de dichas comunidades y Ciudades, se incluyan, a efectos de precios máximos de venta y restantes condiciones de este Real Decreto, en los siguientes tipos o grupos:

a) Viviendas protegidas para venta, de régimen especial: viviendas así calificadas o declaradas por las comunidades autónomas y por las ciudades de Ceuta y Melilla, destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el MBE, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial.

b) Viviendas protegidas para venta, de régimen general: viviendas así calificadas o declaradas por las comunidades autónomas y por las ciudades de Ceuta y Melilla, destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,60 veces el MBE, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

c) Viviendas protegidas para venta, de régimen concertado: viviendas así calificadas o declaradas por las CCAA, destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,80 veces el MBE, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

2. En los tres tipos descritos, el precio máximo se calcula con independencia del incremento adicional de precio que pudiera corresponder por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior.

3. 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 el apartado 1 anterior e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual o 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 pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

2. Si la vivienda tuviera garaje, trastero, o ambos, se aplicará, a efectos de sus precios totales máximos de venta, lo establecido en el concepto "Precios máximos de venta y renta", de este glosario.

Viviendas usadas.

1. Son las viviendas libres cuya adquisición a título oneroso, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida si se cumplen determinadas condiciones establecidas en este Real Decreto, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el mismo.

2. Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el apartado anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, 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 si la normativa de las CCAA dispone lo contrario.

b) Viviendas, adquiridas en primera transmisión, sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, destinadas a familias numerosas, a las que se refiere el artículo de este Real Decreto, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un 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, en las condiciones que determinen las CCAA.