

Capítulo	
Epígrafe	
(A rellenar en el "Boletín Oficial del Estado")	

Real Decreto /2017, de de , por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Exposición de motivos

I

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda, 1981-1983 regulado en el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, 1984-1987 regulado en el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, 1988-1992 regulado en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, 1992-1995 regulado en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, 1996-1999 regulado en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, 1998-2001 regulado en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, 2002-2005 regulado en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, 2005-2008 regulado en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, 2009-2012 regulado en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y 2013-2016, regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Todos ellos, salvo el Plan Estatal 2013-2016 mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido.

Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda. El carácter unitario y constante se materializaba en los siguientes elementos comunes: fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, ocupación de nuevos suelos y crecimiento de las ciudades y apuesta, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda, estableciendo unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes a los de los últimos años.

La crisis económico-financiera se manifestó con especial gravedad en el sector de la vivienda, y puso de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número



de viviendas, se había generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrastaba con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder al disfrute de una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se unía la restricción de la financiación por parte de las entidades crediticias.

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España era muy débil, sobre todo si se comparaba con el de los países de nuestro entorno. El alquiler significaba en España, un 17% (hoy el 22,7%), frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representaba el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

La realidad económica, financiera y social imperante en España en los años 2012 y 2013, aconsejaba un cambio de modelo que equilibrara ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propiciara la reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que buscara el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los anteriores años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituía un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrecería un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obligaba a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el Plan Estatal 2013-2016 sobreponiéndose al carácter unitario y constante de los Planes anteriores, abordó esa difícil problemática, acotando las ayudas a los fines que se consideraban prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, pudieran reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio y profesional que el existente.

Las ideas expuestas inspiraron la política general del Gobierno en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas y la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hoy Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Dichas leyes junto con el Plan Estatal 2013-2016 formaron parte del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuyeron a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española. En coherencia con ellas, el Plan Estatal 2013-2016 se propuso arbitrar un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia necesariamente imperantes, que contribuyera a la consecución de los objetivos de dichas reformas legislativas y a la reactivación del sector inmobiliario, con particular atención a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los grupos sociales más vulnerables.

Así, el Plan Estatal 2013-2016, prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, se centró en las ayudas al alquiler y la rehabilitación, sin fomentar la adquisición de la propiedad de vivienda con ayudas públicas ni la construcción de nuevas viviendas, salvo que se tratara de viviendas públicas en alquiler. Este planteamiento, en términos generales fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto.

II

Hoy debemos insistir en el cambio de modelo iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, y así, el Plan Estatal 2018-2021 mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones que ajustan y mejoran los planteamientos del anterior plan.



En relación con las ayudas al alquiler se mantiene el programa del plan anterior con base en los buenos resultados obtenidos, con el mismo límite del 40% de la renta del alquiler, si bien suprimiendo el límite de 200 euros/mes. Se incorpora la posibilidad de otorgar ayudas al alquiler a beneficiarios arrendatarios que abonen una renta de hasta 900 euros/mes, frente a la limitación de 600 euros/mes del Plan anterior, en respuesta a la problemática que actualmente acusan determinados municipios en los que por diferentes motivos los precios medios de alquiler de vivienda así lo requieren.

Es de destacar la incorporación del programa de ayuda a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad cuyo objeto es facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a todos aquellos que hayan sido objeto de desahucio por no poder pagar el alquiler o la cuota del préstamo hipotecario de su vivienda habitual mediante la disposición de un fondo de viviendas de las entidades financieras, la SAREB y otras entidades o particulares tenedores de viviendas.

Desde el año 2012, se han adoptado por parte del Gobierno numerosas medidas destinadas a hacer frente a la difícil situación de las familias y hogares como consecuencia de los efectos de la crisis económica y financiera, entre las que se pueden destacar la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales en el caso de colectivos especialmente vulnerables, la apuesta por un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de las deudas con garantía hipotecaria y el establecimiento de mecanismos de alquiler en favor de las personas inmersas en una ejecución hipotecaria con el fin de evitar el lanzamiento.

A todas estas medidas, que han contribuido a reducir el número de ejecuciones hipotecarias y de lanzamientos practicados en los últimos años, se suma el Plan 2018-2021 complementándolas con un nuevo programa específico de ayuda dirigido a las personas y familias afectadas por procesos de desahucio.

Se trata de un programa que pone a disposición de las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda y con escasos recursos económicos las viviendas desocupadas y disponibles de la SAREB y de las entidades financieras o de otros tenedores de vivienda para ser ocupadas en régimen de alquiler, previéndose una ayuda económica para el mismo que puede llegar a ser hasta el 100% de la renta.

Se debe destacar, por tanto, la vocación social del nuevo plan, continuación en este sentido del anterior, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía. Para ello, además de la atención directa a las personas que sean objeto de desahucio, se mantiene especial énfasis en el fomento del alquiler, como una de las fórmulas más adecuadas para la satisfacción de esas necesidades.

Las ayudas al alquiler se han diseñado para que mantengan la equidad y lleguen a quienes realmente las precisan, sin excluir a priori por su edad u otra circunstancia a nadie que necesite la ayuda del Estado. Dichas ayudas, por lo tanto:

- Se otorgan en función del nivel de ingresos económicos de las personas. Tienen, pues, como beneficiarios potenciales a todos los grupos que necesiten ésta ayuda, sobre la base de un criterio universal y objetivo, como es el de la renta, sin perjuicio de los beneficiarios prioritarios que cada Comunidad Autónoma entienda deba considerar en función de la problemática concreta de su territorio y de las particularidades de las ayudas al alquiler para jóvenes y mayores.
- Se calculan en función de la renta de la unidad familiar o de convivencia, no de los individuos. Quedan fuera, por tanto, una vez más, las situaciones de unidades familiares o de convivencia que percibían ayudas, habiendo sido contemplada, únicamente, la renta de quien suscribe el contrato de arrendamiento y no la de toda la unidad familiar o de convivencia.



- Limitan la cuantía de los alquileres que se financian, evitando la subvención de alquileres elevados, que no está justificado que financie el Estado, sin perjuicio de abordar excepcionalmente ayudas para alquileres superiores en aquellos municipios que lo requieren.
- Subvencionan una proporción del alquiler, sin establecer una cuantía fija, para evitar efectos inflacionistas de generación de rentas adicionales superiores a las del propio alquiler.

En materia de rehabilitación se incorporan, en relación con el Plan anterior, las ayudas a la rehabilitación de viviendas unifamiliares ya sean de naturaleza urbana o rural y las ayudas individuales a las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

En materia de regeneración y renovación se incorpora el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, con el objeto de mejorar los tejidos residenciales, recuperar conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados, incluida expresamente la infravivienda y el chabolismo, y núcleos rurales.

En su conjunto las ayudas a la rehabilitación, regeneración y renovación insisten en el fomento de la conservación, la mejora de la eficiencia energética y la implantación de la accesibilidad universal no solo de nuestras viviendas sino también del entorno urbano en el que desarrollan su vida los ocupantes de las viviendas.

Las ayudas a la mejora de la eficiencia energética constituyen un elemento central en el esfuerzo por la instauración de una economía basada en bajas emisiones de carbono, de acuerdo con los objetivos del Gobierno y con las previsiones y políticas de la Unión Europea, que ayudará a reducir la factura energética de las familias y del país en su conjunto, así como a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos mantiene las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos. La dificultad de las familias para poder afrontar el cumplimiento de las obligaciones de los préstamos hipotecarios que suscribieron para la adquisición de una vivienda protegida, que se manifiesta por ejemplo, en los casos de ejecución hipotecaria que culminan en procedimiento de desahucio, exige un esfuerzo decidido para mantener estas ayudas de subsidiación a todas aquellas familias que las vinieran percibiendo por todo el periodo por el que las tuvieran reconocidas.

El nuevo Plan también se orienta de un modo particular a los jóvenes, atendiendo a la realidad social de los últimos años en la que un segmento de población joven ha sufrido con mayor intensidad el problema del paro y ha tenido y tiene mayores dificultades para acceder al mercado de trabajo. En este contexto, el Plan 2018-2021 ofrece un programa específico cuyo principal objetivo es ayudar a que los jóvenes puedan afrontar la emancipación y la formación de nuevos hogares y acceder a una vivienda que se ajuste a sus necesidades, tanto si se opta por el alquiler como si se decide afrontar la compra de una vivienda.

Para ello, en primer lugar, el programa facilita a los jóvenes el acceso a una vivienda en alquiler, como régimen de tenencia especialmente adecuado para satisfacer su necesidad de vivienda y, al tiempo, preservar la movilidad que en ocasiones exige el mercado de trabajo o el periodo formativo. Ello se realiza a través de ayudas que suponen una parte muy significativa de la renta mensual si se cumplen determinadas condiciones entre las que figura un precio máximo del alquiler, incrementado en determinados ámbitos si así fuere necesario.

En segundo lugar, el programa también ayuda a la compra de vivienda a las personas jóvenes que pueden tener mayores dificultades para adquirir una vivienda en el mercado. Para ello, se establece una ayuda económica directa que se abona en aquellas adquisiciones de vivienda por parte de jóvenes que se encuentren por debajo de un nivel de renta y no sean titulares de otras viviendas salvo en determinadas circunstancias que imposibiliten su disposición.



El nuevo Plan también afronta el reto demográfico y el fenómeno del envejecimiento. Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, la población española ha envejecido 2,2 años desde el año 2007, existen más de 8 millones de personas de más de 65 años y la edad media se ha situado en los 42,9 años, frente a la media de 39,5 años de la Unión Europea.

Esta realidad demanda que la sociedad se prepare desde distintos ámbitos para dar respuesta a las necesidades de las personas de avanzada edad y, el Plan 2018-2021 lo hace, tanto en un sentido transversal a través de medidas para favorecer la accesibilidad o la eficiencia energética, como de una manera específica, a través de dos nuevos programas especialmente dirigidos a los mayores: por un lado, un programa de promoción de viviendas adecuadas a sus necesidades y requerimientos de servicios e instalaciones; y, por otro lado, un programa de ayudas para personas mayores para el pago del alquiler o de determinados gastos asociados a su vivienda en propiedad o usufructo.

Así, el programa de vivienda para personas mayores, ayuda a la promoción de edificios y complejos residenciales que cuenten con instalaciones y servicios comunes adecuados para personas mayores, tales como deportivos, de lavandería, sanitarios, de restauración u otros que contribuyan a mejorar su calidad de vida, y que constituye un ámbito de actividad orientado al futuro y que es necesario apoyar desde las Administraciones Públicas.

Por su parte, el programa de ayudas para personas mayores se dirige a las personas de más de 65 años que se encuentren por debajo de un determinado nivel de renta para ayudarlas a afrontar el pago del alquiler de su vivienda habitual, o bien, el pago de determinados gastos de mantenimiento, comunidad o suministros que puede generar su vivienda en propiedad o en usufructo bajo determinadas condiciones que evidencien una mayor vulnerabilidad social y económica.

III

Los objetivos del Plan Estatal 2018-2021 son, en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural), con especial atención a las personas objeto de desahucio y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética y de su accesibilidad universal.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler tanto público como privado con determinación de una renta máxima durante el plazo de 25 años.
- Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada ya sea en régimen de alquiler o en régimen de propiedad.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores ya sea en régimen de alquiler, incluso en el supuesto de complejos residenciales con servicios prestacionales adaptados a las necesidades de los mayores, o en régimen de propiedad o usufructo con ayudas para los gastos de comunidad, mantenimiento y servicios.
- Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana u rural, pero



además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición para los jóvenes, que facilitará la venta de parte del stock de vivienda tanto libre como protegida y fomentará levemente la producción de viviendas.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de viviendas para personas mayores.
10. Programa de ayuda a personas mayores.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y de Melilla actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

El Plan Estatal 2018-2021, por otra parte, se presenta también con un horizonte temporal de cuatro años, asumiendo, al igual que el Plan estatal 2013-2016, la prudente cautela de no condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en tiempos pasados y que no respondan a objetivos del momento.

El nuevo Plan 2018-2021 asume que su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo; es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país, mediando una significativa creación de puestos de trabajo.

En definitiva, se trata de un Plan congruente y que avanza e insiste en el cambio de modelo de la política de vivienda iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, que reorientaba las metas y concentraba los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado, como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, el crecimiento y la competitividad de la economía y la sostenibilidad medioambiental.



Como elemento de cierre, la disposición adicional primera permite a la Administración General del Estado realizar las compensaciones que correspondan, cuando coexista una obligación de reintegro que deban cumplir las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y una obligación de transferencia que competa al Ministerio de Fomento, permitiendo que las mismas operen en supuestos pertenecientes a distintos Programas del Plan, e incluso a distintos Planes de Vivienda.

La disposición adicional segunda establece el límite temporal de concesión de ayudas en el marco de este Plan Estatal, estableciendo que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla solo podrán reconocer ayudas hasta el 31 de diciembre de 2021 o en caso de ser posteriores con cargo a los presupuestos del ejercicio 2021 o anteriores.

La disposición adicional tercera establece la posible ampliación del plazo de las actuaciones de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, articuladas al amparo del Plan Estatal 2013-2016 hasta el 31 de diciembre de 2019. Ello no supone incremento presupuestario y facilita la compleja gestión que estas actuaciones están llevando a cabo para garantizar un resultado satisfactorio.

La disposición adicional cuarta regula la prórroga y concesión de un nuevo plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan estatal 2013-2016 anterior en determinadas condiciones.

La disposición adicional quinta regula la interrupción o el inicio del periodo de carencia de los préstamos a promotores de viviendas protegidas destinadas a la venta y al alquiler.

La disposición adicional sexta se refiere a los requisitos del beneficiario del programa de ayuda a los jóvenes cuando adquiera una vivienda protegida calificada al amparo de planes estatales de vivienda anteriores.

La disposición adicional séptima se refiere al cómputo del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler, a los efectos de reserva de viviendas de protección oficial, establecida en el artículo 10.1.b), del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto

Las disposiciones finales abordan, como suele ser habitual, lo relativo a los títulos competenciales que asisten al Estado, la habilitación para dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución que se estimen precisas, y la entrada en vigor del propio real decreto.

En la elaboración de este real decreto se ha consultado a las Comunidades Autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias, y a las asociaciones y organizaciones más representativas del sector.

Así mismo, esta norma ha sido informada por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

En su virtud, a iniciativa del Ministro de Fomento, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día ---- de ---- de 2017,

DISPONGO



CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico.

1. Este Real Decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
2. Las aportaciones previstas en el presente Plan Estatal se destinan al mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos concedidas al amparo de planes estatales anteriores y a la concesión de nuevas subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas y la regeneración y renovación de áreas urbanas y rurales, incluidos los supuestos de infravivienda y chabolismo, facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas, ayudar a quienes sean objeto de desahucio de su vivienda habitual así como para el fomento de la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas destinadas al alquiler o a personas mayores. Se destinan también a la concesión de nuevas subvenciones para ayudar a los jóvenes en su acceso a la vivienda, ya sea en alquiler o mediante adquisición, y a las personas mayores, ya sea también para el alquiler o para contribuir a los gastos de mantenimiento de sus viviendas, en los supuestos de personas con escasos recursos económicos.
3. La concesión de las nuevas ayudas se regirá por lo dispuesto en este Real Decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el Reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.
4. Los convenios a suscribir para el desarrollo del Plan se ajustarán, en todo caso, a lo dispuesto en el título VI de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 2. Programas del Plan.

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de viviendas para personas mayores
10. Programa de ayuda a personas mayores.

Artículo 3. Actuaciones objeto de subsidiación.

Resultarán subsidiables las actuaciones objeto del programa de subsidiación de préstamos convenidos.



Artículo 4. Actuaciones objeto de subvención.

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los siguientes programas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos, y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio de su vivienda habitual
- Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
- Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa de ayuda a los jóvenes.
- Programa de viviendas para personas mayores.
- Programa de ayuda a personas mayores.

Artículo 5. Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Fomento con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

1. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán convenios de colaboración para la ejecución del Plan.

2. Corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del plan, así como la gestión del abono de las subvenciones, una vez se haya reconocido, por dichas Administraciones, el derecho de los beneficiarios a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en este Real Decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración, salvo para el programa de subsidiación de préstamos convenidos en el que las transferencias a las entidades financieras colaboradoras las realizará directamente el Ministerio de Fomento, al amparo de las resoluciones de concesión dictadas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

3. En los convenios de colaboración se recogerán con carácter general los extremos previstos en el artículo 16 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre y en el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y necesariamente:

- a) La previsión de cantidades a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Fomento.
- b) La previsión de cantidades a aportar, en su caso y en cada anualidad, por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.
- c) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada Administración para su ejecución.
- d) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.
- e) La creación de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.



f) La obligación de hacer constar la imagen institucional del Ministerio de Fomento en la comunicación de la resolución de la ayuda que se emita al beneficiario así como en la comunicación de la recepción de la ayuda; todo ello de acuerdo con el Manual de Imagen Institucional del Ministerio de Fomento sin perjuicio de la inclusión de los logos o imágenes institucionales de las restantes Administraciones o entidades participantes.

Artículo 6. Financiación del Plan.

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades.

2. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado, de cada año. Ello sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como las corporaciones locales.

3. En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla se podrá modificar la distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. El importe total del compromiso financiero que adquiere el Ministerio de Fomento en cada anualidad en el convenio de colaboración no podrá ser incrementado en ningún caso.

4. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Fomento y convocada al efecto por el titular del Ministerio de Fomento.

5. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en el convenio de colaboración.

Artículo 7. Beneficiarios.

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este Real Decreto se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales beneficiarios de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla para los beneficiarios.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal, en España. Cuando sean personas jurídicas, deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas, o unidades familiares o de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atenderá a lo siguiente:



Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) Los beneficiarios de ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o motiven tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes.

4. El órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este Real Decreto, teniendo en cuenta las preferencias que resulten de aplicación según lo dispuesto en este Real Decreto y en la normativa específica sobre colectivos preferentes que en cada caso pueda resultar de aplicación.

5. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones o quienes hayan sido sujetos de una revocación, por el órgano competente de alguna Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o en anteriores planes estatales de vivienda por incumplimiento o causa imputable al solicitante.

6. No obstante lo dispuesto en el punto anterior podrá exceptuarse el cumplimiento de las circunstancias reguladas en la letra e del apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003 a los beneficiarios del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio de su vivienda habitual.

Artículo 8. Entidades colaboradoras.

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

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015.



Cuando el interesado autorice la cesión de información, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información tributaria recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

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

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

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

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

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

e) Las entidades financieras y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidad colaboradora y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

CAPÍTULO II

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 9. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto, atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en anteriores Planes Estatales de Vivienda a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 10. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.

Artículo 11. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:



a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Que la vivienda arrendada, constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

Estos ingresos se acreditarán mediante los datos que consten en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante sobre sus ingresos y de los de quienes integren la unidad de convivencia que residan en la vivienda objeto de alquiler.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de la excepcionalidad prevista en el artículo siguiente.

2. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible en función de las circunstancias personales del titular o algún miembro de la unidad de convivencia o familiar.

b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo



arrendamiento se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este Real Decreto, y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler.

Artículo 12. *Modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual.*

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán reducir en sus convocatorias el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia y la renta máxima mensual establecidos en el artículo anterior, en función de las circunstancias demográficas o económicas, de hacinamiento o sobreocupación que a su juicio lo aconsejen. Asimismo podrán fijar un límite mínimo de ingresos que deba acreditar la unidad de convivencia o familiar para acceder a la ayuda.

Excepcionalmente, en determinados municipios, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento cuando así lo justifique la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

Artículo 13. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda al alquiler de este programa deberá destinarse obligatoriamente por el beneficiario al pago de la renta de su vivienda habitual, y no se podrá compatibilizar con percepciones de la Renta Básica de Emancipación ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan ni con las que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas. No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda similar para el pago del alquiler a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad.

Artículo 14. *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

En los supuestos excepcionales previstos en el artículo 12 en los que se permite que la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda será también de hasta el 40% de la renta mensual.

Estas ayudas se abonarán, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 15. *Plazo de duración de la ayuda al alquiler.*

La ayuda se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años.

No obstante y siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.



Los beneficiarios de las ayudas de este programa estarán obligados a comunicar de inmediato al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento y que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este supuesto, y en su caso, dicho órgano competente resolvería limitando el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha de la pérdida sobrevenida del derecho.

Artículo 16. Acceso a la ayuda.

1. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas, en los que se establecerán los requisitos de acceso a la ayuda entre los que estarán siempre los especificados con carácter general en este Real Decreto y de forma específica en este capítulo.

2. En las convocatorias podrán establecerse criterios de priorización para acceder a estas ayudas tales como: constituir familia numerosa, unidades familiares monoparentales, personas que hayan sufrido una previa ejecución hipotecaria de su vivienda habitual, o que hayan dado su vivienda habitual en pago de deuda, unidades de convivencia en las que exista alguna víctima acreditada de violencia de género, unidades de convivencia en la que exista alguna víctima de terrorismo, de afectados por situaciones catastróficas, unidades de convivencia que cuenten con algún miembro con discapacidad o solicitudes en que alguna o varias de las personas integrantes de la unidad de convivencia se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones correspondientes a tal situación.

Artículo 17. Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.

En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante, en su caso, el correspondiente descuento.

CAPÍTULO IV

Programa de ayuda a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual.

Artículo 18. Objeto del programa.

El objeto de este programa es poder ofrecer una vivienda a quienes sean objeto de desahucio judicial de su vivienda habitual y encontrándose en situación de vulnerabilidad, no dispongan de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda.

Artículo 19. Constitución de los Fondos de Viviendas para alquiler social. Convenios de colaboración.

El programa se articula mediante colaboración público-privada, con la constitución, por la SAREB y las entidades financieras como propietarias de viviendas disponibles, de fondos de viviendas para alquiler social. A estos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios.

La SAREB y las entidades financieras podrán adscribir mediante convenio marco suscrito con el Ministerio de Fomento a estos fondos las viviendas de su propiedad que tengan desocupadas y disponibles, para ser puestas a disposición de



quienes sean objeto de desahucio de su vivienda habitual y se encuentren en situación de vulnerabilidad. Este convenio marco recogerá las características de las viviendas objeto de adscripción.

A su vez y en desarrollo del convenio marco la SAREB y las entidades financieras podrán suscribir convenios específicos con las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, siempre suscritos también por el Ministerio de Fomento, en los que se concreten las condiciones y la colaboración con estas Administraciones para el objeto del programa respetando las condiciones del convenio marco.

Se podrán incorporar convenios suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto en la medida en que sean compatibles con el objeto y exigencias del programa. En este supuesto la Comunidad Autónoma o Ceuta o Melilla remitirán al Ministerio de Fomento el convenio ya suscrito para que este otorgue su conformidad a su inclusión en el programa.

Estos convenios específicos regularán como mínimo el contrato de cesión de usufructo de las viviendas entre SAREB y entidades financieras y la Comunidad Autónoma o Ceuta y Melilla o relación jurídica que la sustituya, las características del alquiler asequible para los beneficiarios del programa con determinación expresa de la renta del alquiler, y la propia Comisión de Seguimiento.

Los fondos de viviendas para alquiler social, que no requerirán personalidad jurídica, se constituirán por las viviendas aportadas por la SAREB y las entidades financieras en tanto se adhieran voluntariamente a este programa.

La SAREB y las entidades financieras aportarán la identificación de la vivienda (informando de sus características básicas, tales como superficie, ubicación, referencia catastral y condiciones de accesibilidad del edificio y de la propia vivienda). Entre el beneficiario y la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla acordarán la renta que deberá ser igual o inferior a 400 euros al mes, en función de datos objetivos, tales como superficie y número de habitaciones, antigüedad o ubicación.

Las viviendas puestas a disposición de las personas objeto de desahucio mediante su incorporación a estos fondos por la SAREB y las entidades financieras cumplirán con los requisitos siguientes:

a) Ser viviendas en propiedad de la SAREB o de las entidades financieras, directamente, o a través de sociedades participadas por ellas, o aportadas a una fundación creada para finalidad compatible.

b) Hallarse en condiciones de habitabilidad para su uso inmediato. O en su defecto hallarse en condiciones de fácil adecuación para que reúnan los requisitos de habitabilidad. En este supuesto la SAREB y las entidades financieras contribuirán a la correspondiente adecuación en los términos que se acuerden en los convenios específicos.

La información aportada por la SAREB y las entidades financieras sobre las viviendas que pongan a disposición del fondo, no impedirá la retirada de alguna de ellas si circunstancias sobrevenidas así lo determinaran. Igualmente la SAREB y las entidades financieras podrán adscribir nuevas viviendas a estos fondos, o sustituir alguna de las viviendas ofertadas por otras, siempre que las mismas cumplan con los requisitos antes indicados.

En todos estos casos, se requerirá la previa notificación de estas modificaciones al Ministerio de Fomento y a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla correspondiente con la debida antelación así como la conformidad de la misma.



Artículo 20. *Funcionamiento de los Fondos de viviendas para alquiler social*

Cuando se haya acordado, o sea inminente, el desahucio efectivo de una vivienda que sea el domicilio habitual y permanente de una persona o unidad de convivencia que carezca de otro domicilio alternativo y que se encuentre en una situación de vulnerabilidad económica que le impida acceder a otra vivienda, y así se acredite mediante informe de los servicios sociales municipales o autonómicos correspondientes, el órgano autonómico o local competente (conforme se detalle en el convenio específico correspondiente) para la gestión de las viviendas incorporadas a estos fondos, ofrecerá a quien vaya a ser objeto de desahucio una vivienda alternativa de entre las aportadas por la SAREB o entidades financieras al fondos de viviendas para alquiler social, vivienda que reunirá los requisitos adecuados en cuanto a superficie, ubicación y accesibilidad. Para la formalización de esta oferta, se requerirá el previo informe de los servicios sociales correspondientes.

No obstante lo anterior el órgano autonómico o local competente podrá ofrecer en las mismas condiciones viviendas de otros propietarios.

De acuerdo con lo anterior, se firmará el correspondiente contrato de alquiler por un plazo de tres años

1. En el contrato se fijará el precio del arrendamiento, que será igual o inferior a 400 euros mensuales, precio que se determinará, de común acuerdo entre el órgano gestor y el beneficiario, a partir de la estimación inicial realizada con ocasión de la inclusión de la vivienda en el fondo.

Igualmente, se especificará en el contrato, de acuerdo con lo que establezca el órgano gestor y los informes de los servicios sociales correspondientes, el importe de la ayuda o subvención pública a recibir con cargo a este programa, que será de hasta el 100% del alquiler.

A tal efecto la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla correspondiente, habrán resuelto previamente la concesión de la subvención por un importe de hasta el 100% del alquiler, importe que será abonado en un 80% con cargo al Ministerio de Fomento y en un 20% con cargo a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate.

En los supuestos en que la vivienda requiera de pequeños gastos de adecuación para su uso inmediato el Ministerio de Fomento podrá aportar hasta un 25% de dicho coste con el límite de 1.500 euros por vivienda.

Artículo 21. *Órganos de Gestión.*

1. Para el seguimiento de las actuaciones judiciales que puedan conducir a un desahucio de vivienda habitual, para la formalización de la propuesta de asignación a los beneficiarios de viviendas de estos fondos, para la proposición de los contratos de alquiler que correspondan y de su eventual revisión, y para la remisión al Ministerio de Fomento de la información sobre toda la gestión, se organizarán órganos de gestión en todas las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla participantes en el programa. En ellos, podrán participar representantes de la SAREB y de las entidades financieras y de las organizaciones del tercer sector con actividad en el campo de la vivienda social y con experiencia en el ámbito de la inclusión social o de apoyo a colectivos vulnerables.

2. Corresponderá a cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla remitir al Ministerio de Fomento como mínimo en los diez primeros días de cada semestre una relación de los contratos suscritos y de las cantidades que, en función de las resoluciones de concesión de las ayudas incluidas en los contratos, deba transferir el Ministerio a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, para lo que descontarán de la renta acordada en el contrato la aportación que será realizada por la Administración autonómica y, en su caso, por la Administración local, así como la parte que, en su caso, corresponda aportar al beneficiario. Esta relación se realizará por el órgano autonómico a partir



de las relaciones que les sean remitidas por los municipios que constituyan su propio órgano de gestión, de acuerdo con lo que se señala en el punto siguiente.

3. En los municipios que soliciten una participación directa en el programa, se podrá constituir un órgano de gestión propio, con las mismas características que las descritas para el órgano de gestión autonómico y bajo la coordinación y supervisión de este último. Corresponderá a este órgano municipal el seguimiento de los procedimientos judiciales, la formalización de las propuestas de asignación de las viviendas del fondo social local a los beneficiarios y las propuestas de modificación de los contratos suscritos que en su caso procedan. Igualmente, corresponderá a estos órganos remitir al órgano autonómico, dentro de los cinco primeros días de cada mes, las relaciones de contratos en vigor y las cantidades a solicitar al Ministerio de Fomento por las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, para lo que descontarán de la renta acordada en el contrato la parte que sea aportada por el municipio, en el caso de que el municipio decidiera colaborar con alguna aportación, y la parte que, en su caso, corresponda aportar al beneficiario.

4. Atendiendo a los informes emitidos por los servicios sociales correspondientes que incluirán la valoración del plan de acompañamiento social de la familia o unidad de convivencia beneficiaria, los órganos de gestión propondrán a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla las modificaciones que, en su caso, proceda introducir en los contratos, atendiendo a la situación del beneficiario. Estas revisiones de la situación de los beneficiarios se realizarán al menos una vez cada seis meses desde la firma del contrato.

5. Para la realización de sus funciones, los órganos de gestión podrán concertar la colaboración de entidades del tercer sector con actividad reconocida en el ámbito de la vivienda social y con experiencia en el ámbito de la inclusión social o de apoyo a colectivos vulnerables.

6. La aportación al programa de las Administraciones locales podrá consistir en aportaciones complementarias al alquiler, tales como la suscripción de un seguro de la vivienda, o la ayuda al pago de suministros básicos.

Artículo 22. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de este programa, según las disponibilidades presupuestarias, las personas físicas o unidades de convivencia que hayan sido o vayan a ser objeto de un desahucio de su vivienda habitual y permanente y se encuentren en una situación de vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda.

Este régimen será de aplicación tanto a quienes hayan sido o vayan a ser objeto de desahucio por ejecución hipotecaria como a quienes hayan sido o vayan a serlo por impago de rentas de alquiler, aun cuando se trate de personas o unidades de convivencia que se encuentren ya acogidos a otros programas estatales, autonómicos o locales de alquiler social o de acogimiento.

2. La situación de vulnerabilidad socio-económica de los beneficiarios deberá ser acreditada por informe de los servicios sociales correspondientes (autonómicos, locales o de entidades del tercer sector), que a tal fin tendrán en cuenta entre otros los ingresos de la unidad de convivencia. En ningún caso se podrá considerar que existe una situación de vulnerabilidad cuando el beneficiario o el conjunto de los miembros que integran la unidad de convivencia que habitaba la vivienda objeto de desahucio tengan unos ingresos que, en conjunto, superen 3 veces el IPREM, o cuando cualquiera de dichos miembros tenga a su libre disposición, por cualquier título, otra vivienda en territorio nacional, salvo el supuesto de que siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan disponer de la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible en función de las circunstancias personales del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia o familiar.



Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

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

CAPÍTULO V

Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

Artículo 23. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler ya sea de titularidad pública o privada.

Artículo 24. Requisitos de las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a destinar por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento.

También podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización siempre y cuando se vayan a destinar por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento.

En todos los supuestos anteriores se requerirá que las obras no se hubieran iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto salvo en el supuesto de reanudación en cuyo caso el inicio de las obras podrá ser anterior a dicha entrada en vigor si bien habrá de acreditarse que el inicio de la reanudación sea posterior a la misma.

También podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que sean adquiridas por las Administraciones Públicas u organizaciones e instituciones del tercer sector o bien objeto de cesión a las mismas y que se vayan a destinar, en cualquiera de los dos casos, por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento.

El destino por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento deberá constar en todo caso en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

En las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios e incluso en las viviendas o promociones reanudadas podrán coexistir viviendas acogidas a las ayudas de este programa que serán destinadas al alquiler durante al menos 25 años y viviendas con otro destino, si bien estas últimas no dispondrán de ninguna ayuda.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B.

Artículo 25. Beneficiarios de las ayudas.

En el supuesto de promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios e incluso en las viviendas o promociones reanudadas podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

1. Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas y privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones públicas.
2. Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquellas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En el supuesto de viviendas adquiridas podrán ser beneficiarios de estas ayudas las administraciones públicas y las organizaciones e instituciones del tercer sector. Asimismo lo podrán ser también en el supuesto de cesión de las viviendas a las mismas.

Artículo 26. Gestión

La financiación de este programa, exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las Ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Fomento y la ciudad de que se trate.

Con carácter previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una Memoria-Programa que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 27. Cuantía de la ayuda.

1. Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas podrán obtener subvención en uno de los dos supuestos siguientes:

1.1 Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

1.2 Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo o similar objeto. No es compatible con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros programas de este Plan.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se



incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo. En el caso de las viviendas o promociones reanudadas no se admitirá la inclusión del coste del suelo ni de las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

2. Los adquirentes o cesionarios de viviendas para destinarlas al alquiler podrán obtener una subvención en forma de ayuda directa proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 250 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% del coste de adquisición o cesión, impuestos, tasas y tributos no incluidos, con un límite máximo de 26.250 euros por vivienda.

Artículo 28. Limitación del precio del alquiler

El precio del alquiler de las viviendas será proporcional a su superficie útil, conforme a los dos supuestos siguientes:

1. Si la ayuda recibida es la contemplada en el supuesto 1.1 del artículo 27, el precio del alquiler no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. Si la ayuda recibida es la contemplada en el supuesto 1.2 del artículo 27, el precio del alquiler no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

3. Si la ayuda recibida es la contemplada en el supuesto 2 del artículo 27, el precio del alquiler no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

Dichos precios habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrán actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC) o índice que lo sustituya. Esta actualización será aplicable también a la primera renta de los contratos que se suscriban transcurrido más de un año a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto.

Artículo 29. Pago de la ayuda al beneficiario.

En los supuestos del apartado 1 del artículo 27 el abono de la subvención al beneficiario podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados, si bien previamente al abono, ya sea total o parcial, de la subvención, el beneficiario promotor de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

1. Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o en su caso de titularidad del edificio a rehabilitar.

2. Licencia municipal de obra.

3. Certificado de inicio de obra.



Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20% de la misma hasta que las viviendas resultantes estuvieren finalizadas y un mínimo de 20% ocupadas en régimen de arrendamiento.

En los supuestos del apartado 2 del artículo 27 el abono de la subvención al beneficiario se realizará en el momento en que se acredite la ocupación en régimen de arrendamiento de la vivienda adquirida u objeto de cesión.

Artículo 30. Plazo de ejecución de las actuaciones.

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas, salvo cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación en cuyo caso los plazos serán de 24 meses y 30 meses respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada y por el plazo de retraso imputable a dichas causas

En el supuesto de viviendas adquiridas el plazo para la adquisición mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa lo será desde la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto hasta el 1 de octubre de 2021.

Artículo 31. Arrendatarios.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en el supuesto 1.1 del artículo 27 solo podrán ser alquiladas a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 4,5 veces el IPREM.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en los supuestos 1.2 y 2 del artículo 27 solo podrán ser alquiladas a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM.

CAPÍTULO VI

Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en Viviendas

Artículo 32. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria, tanto en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, como en las viviendas unifamiliares.



Artículo 33. *Beneficiarios.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

a) Los propietarios de viviendas unifamiliares y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones propietarias de los inmuebles.

b) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

c) Los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

d) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como, por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

e) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del Programa.

f) Las empresas de servicios energéticos, entendiéndose como tal la definición más amplia posible de las organizaciones que aporten este tipo de servicios. Para poder ser beneficiarias, estas empresas deberán actuar en función de contrato con la propiedad y llevar a cabo las inversiones en las actuaciones establecidas en este Programa, debiendo acreditar su intervención como empresa de servicios energéticos y la inversión realizada.

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

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

4. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas. Cuando sobre un mismo elemento o sistema constructivo se



realicen actuaciones que resulten subvencionables por uno u otro programa, deberán identificarse y desglosarse adecuadamente, adscribiéndose solo a uno de ellos.

5. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo o similar objeto procedentes de otras administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y siempre que la regulación de las otras ayudas ya sean de ámbito nacional o europeo lo admitan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de viviendas para personas mayores, todos de este Plan.

Artículo 34. Requisitos.

1. Las viviendas unifamiliares para las que se solicite la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas preferentemente antes de 1996. Dicha circunstancia, se podrá acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán resolver la concesión de ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996 salvo que previamente hubieran resuelto la concesión de la ayuda a todas las viviendas con antigüedad anterior a 1996 que hubieran presentado su solicitud en la convocatoria correspondiente y cumplieran con todos los requisitos.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico que acredite la necesidad de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda

Para la obtención de las ayudas relacionadas en este programa, se requiere que se aporte un proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados preferentemente antes de 1996. Dicha circunstancia, se podrá acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán resolver la concesión de ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 1996 salvo que previamente hubieran resuelto la concesión de la ayuda a todos los edificios con antigüedad anterior a 1996 que hubieran presentado su solicitud en la convocatoria correspondiente y cumplieran con todos los requisitos.

b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Dicha circunstancia, así como su fecha de



construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que, al menos el 50% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que demuestre la ocupación efectiva de las viviendas. Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la rehabilitación no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar la circunstancia aludida, y el compromiso de destinar las viviendas objeto de rehabilitación, a domicilio habitual de los arrendatarios.

Para la obtención de estas ayudas, se requiere por otra parte que:

a. El edificio cuente con el correspondiente Informe de Evaluación del Edificio, cumplimentado y suscrito por técnico competente con fecha anterior a la solicitud de la ayuda. A tal efecto, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga existente en el Municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la contemplada en el Informe de Evaluación del Edificio, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

b. Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptiva.

c. Se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria técnica suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Las ayudas de este programa que se concedan a edificios de tipología residencial colectiva podrán aplicarse también para actuaciones en el interior de las viviendas del edificio.

3. La inversión objeto de subvención de cualquiera de los dos puntos anteriores no podrá superar los costes medios de mercado de las actuaciones de que se trate. El coste de los certificados, informes, proyectos técnicos y las direcciones técnicas o facultativas tampoco podrá superar dichos costes.

Artículo 35. Actuaciones subvencionables.

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas unifamiliares, las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreado.

b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética; el aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías



residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

e) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m³, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%. Asimismo las actuaciones de desamiantado.

En las viviendas, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b) o c) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global, de manera conjunta o complementaria, de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35%

Zona climática C: un 25%

Zonas climáticas: α , A y B, un 20% o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30% como mínimo.

2. Serán actuaciones subvencionables por este programa las actuaciones en los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, incluidas las que se realicen en el interior de sus viviendas, que se dirijan a la mejora de su eficiencia energética y sostenibilidad. En concreto las siguientes:

a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreado.

b) La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación, entre otros.

c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del



edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

i) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m³, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

j) Las que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.

k) Las instalaciones de fachadas o cubiertas vegetales.

l) La instalación de sistemas de domótica y/o sensorica.

En los edificios, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b), c) o d) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

Zonas climáticas D y E: un 35%

Zona climática C: un 25%

Zonas climáticas: α , A y B, un 20% o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30% como mínimo.



3. Para la justificación de la demanda energética en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores o en su caso del consumo de energía primaria no renovable se podrán utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y Energía, Turismo y Agencia Digital que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

La justificación de la concentración de radón en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores se harán con los procedimientos establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, de acuerdo con lo establecido en las Guías de Seguridad 11.01 y 11.04 del Consejo de Seguridad Nuclear.

4. El coste de todas las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable, e incluirá el desglose por partidas. Además, podrán subvencionarse también como gastos generales: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos, incluido el informe de evaluación del edificio, y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir en los gastos generales impuestos, tasas o tributos.

Artículo 36. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda unifamiliar no podrá superar los 12.000 euros ni el 40% de la inversión subvencionable.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria para viviendas unifamiliares declaradas Bienes de Interés Cultural, catalogadas o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad familiar del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75% de la inversión.

2. La cuantía máxima de la subvención total a conceder por edificio, incluidas las intervenciones en el interior de sus viviendas, que se acoja a las ayudas de este programa en ningún caso podrá superar el importe de multiplicar 8.000 euros por cada vivienda y 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles. No podrá superar, por otra parte, el 40% de la inversión de la actuación.

La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos para edificios declarados Bienes de Interés Cultural, en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad familiar del propietario o beneficiario sean inferiores a 3 veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente a esa vivienda sobre la inversión correspondiente a la misma podrá alcanzar hasta el 75%. En este supuesto el tramo de ayuda desde el 40% hasta el 75% se podrá gestionar en expediente a parte y de forma exclusiva para el beneficiario afectado, de tal forma que el expediente principal se gestione con el límite del 40% para todos los residentes o propietarios.

3. Cuando estas ayudas se compatibilicen con las del programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad, se mantendrán los importes totales máximos subvencionables para el conjunto de las actuaciones a



realizar establecidos en los apartados 1 y 2 anteriores, si bien los porcentajes máximos de subvención podrán alcanzar el 60% de la inversión con carácter general y el 75% cuando se ejecuten obras de conservación o accesibilidad incluidas en tales programas y residan en la vivienda personas con discapacidad acreditada o mayores de 65 años.

4. El coste de las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos, incluido el Informe de evaluación del edificio, certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 37. Plazo.

1. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en las viviendas unifamiliares que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de 24 meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

2. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios que se acojan a las ayudas de este programa, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas, no podrá exceder de 24 meses, contados desde la fecha de la concesión de la ayuda. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 26 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada y por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 38. Acceso a las ayudas.

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas unifamiliares que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

- a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.
- b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.



3. a subvención a los edificios, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas que se acojan a estas ayudas solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

- a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.
- b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.
- c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

CAPÍTULO VII

Programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas

Artículo 39. Objeto del Programa.

Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación y mejora de la accesibilidad en:

1. Viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales.
2. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.
3. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

Artículo 40. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

1. Los propietarios de viviendas unifamiliares y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones propietarias de los inmuebles.
2. Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
3. Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como, por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.



4. Los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

5. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionaras de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del Programa.

Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de conservación o accesibilidad que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

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

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de viviendas para personas mayores.

No obstante lo anterior, los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo o similar objeto procedentes de otras administraciones o instituciones siempre que el importe de todas las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

Artículo 41. Requisitos.

1. Las viviendas unifamiliares para las que se solicite la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas preferentemente antes de 1996. Dicha circunstancia, se podrá acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán resolver la concesión de ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996 salvo que previamente hubieran resuelto la concesión de la ayuda a todas las viviendas, con antigüedad anterior a 1996 que hubieran presentado su solicitud en la convocatoria correspondiente y cumplieran todos los requisitos.



b) Que, constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios, en el momento de solicitar acogerse al Programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico que acredite la necesidad de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.

Para la obtención de estas ayudas se requiere que se aporte el proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados preferentemente antes de 1996. Dicha circunstancia, se podrá acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán resolver la concesión de ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 1996 salvo que previamente hubieran resuelto la concesión de la ayuda a todos los edificios con antigüedad anterior a 1996 que hubieran presentado su solicitud en la convocatoria correspondiente. Y cumplieran con todos los requisitos.

b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Dicha circunstancia, así como su fecha de construcción, se podrán acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que, al menos el 50% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios al momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que demuestre la ocupación efectiva de las viviendas.

Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para efectuar la rehabilitación no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar la circunstancia aludida, y el compromiso de destinar las viviendas objeto de rehabilitación, a domicilio habitual de los arrendatarios.

Para la obtención de estas ayudas, se requiere por otra parte que:

a) El edificio cuente con el correspondiente Informe de Evaluación del Edificio, cumplimentado y suscrito por técnico competente. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga existente en el Municipio o Comunidad Autónoma, aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la contemplada en el Informe de Evaluación del Edificio, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

b) Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes, cuando sea preceptiva.



c) Se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Las ayudas de este programa que se concedan a edificios de tipología residencial colectiva podrán aplicarse también para actuaciones en el interior de las viviendas del edificio.

3. Las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva para las que se solicite de forma independiente la financiación de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas preferentemente antes de 1996. Dicha circunstancia, se podrá acreditar mediante escritura, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán resolver la concesión de ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996 salvo que previamente hubieran resuelto la concesión de la ayuda a todas las viviendas con antigüedad anterior a 1996 que hubieran presentado su solicitud en la convocatoria correspondiente y cumplieran todos los requisitos.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse al Programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico que acredite la necesidad de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.

Para la obtención de estas ayudas se requiere un informe técnico que justifique la necesidad de las obras y que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

4. El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos subvencionables tampoco podrá superar los costes medios de mercado.

Artículo 42. Actuaciones subvencionables.

1. Se considerarán subvencionables las actuaciones de conservación consistentes en las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.

b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías.

c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

2. Se considerarán también subvencionables las actuaciones para la mejora de la accesibilidad. En particular:



- a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.
- b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.
- c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.
- d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.
- e) Cualquier otra intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas o en edificios objeto de este programa. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.

Artículo 43. Cuantía de las ayudas.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda deberá atenerse a los siguientes límites: cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo anterior no podrá superar los 3.000 euros por vivienda, ni los 8.000 euros por vivienda cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para ambos apartados y 30 u 80 euros respectivamente por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles. No podrá superar, por otra parte, el 40% de la inversión subvencionable. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

La ayuda máxima para actuaciones correspondientes al apartado 2 del artículo 42 será de 9.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 12.000 euros si esta acredita una discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria por vivienda para edificios o viviendas unifamiliares declaradas Bienes de Interés Cultural, catalogadas o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia o familiar del -beneficiario sean inferiores a 3 veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75% de la inversión.

Asimismo se podrá alcanzar hasta este porcentaje del 75% cuando se acometan ayudas para garantizar la accesibilidad universal y residan en la vivienda personas con discapacidad acreditada o mayores de 65 años.

El coste de las actuaciones subvencionables constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos, incluido el Informe de evaluación del edificio, certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos



generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 44. Plazo.

El plazo para ejecutar las obras para la conservación o mejora de la accesibilidad en las viviendas y edificios que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de 24 meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada y por el plazo de retraso imputable a dichas causas

Artículo 45. Acceso a la ayuda.

El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

CAPÍTULO VIII

Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 46. Objeto del programa.

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades familiares residentes y sus características y no en sustitución de otros u otras demolidas para dar una respuesta lo más adecuada posible a sus circunstancias y con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

Artículo 47. Requisitos de las áreas de regeneración y renovación.

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el *área de regeneración y renovación urbana o rural* deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

a) Estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente. Podrá ser continuo o discontinuo y deberá comprender preferentemente, al menos, 50 viviendas.



b) Al menos un 70% de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del *área de regeneración y renovación* urbana o rural o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda.

Artículo 48. Acuerdo para la gestión de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones en Áreas de regeneración y renovación urbana o rural que pretendan financiar con cargo al programa.

En las Comisiones Bilaterales de Seguimiento se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el Área de rehabilitación y renovación urbana o rural, los correspondientes Acuerdos. En caso de Áreas que afecten a varios municipios los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

Con carácter previo, a la suscripción del acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, deberá presentarse la siguiente documentación:

a) La delimitación y una Ficha Resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del Ámbito de Regeneración y Renovación urbana o rural, tanto en papel como, a ser posible, en un fichero *shape* georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos en su caso.

b) Una Memoria-Programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

1º. Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del Área.

2º. Un Programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

3º. Una Memoria de Viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la Memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en el artículo 51.

4º. El Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

5º. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

En el Acuerdo de Comisión Bilateral se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, siendo la última en todo caso la correspondiente al ejercicio 2021. El Ministerio de Fomento transferirá a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración.

**Artículo 49. Beneficiarios.**

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral dentro del ámbito delimitado por la actuación.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

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

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Artículo 50. Actuaciones subvencionables.

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son además de las recogidas en los artículos 35 y 42, las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

b.1) Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

b.2) Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

b.3) Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad:

– En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

– En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.



– En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

– En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia o familiares para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información (ventanilla única), gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. Se incluirán también, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios de mercado.

Artículo 51. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo la inversión de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables y no podrá exceder del 40% la inversión de la actuación en cada tipo de actuación, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

2.1 La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, en ningún caso podrá superar 12.000 euros y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. - No se podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, salvo en aquellos casos en que se alcancen los objetivos de eficiencia energética establecidos en el artículo 35, en los que se podrá alcanzar hasta el 60%.



La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos para edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad familiar del residente sean inferiores a 3 veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente a esa vivienda sobre la inversión correspondiente a la misma vivienda podrá alcanzar hasta el 75%. Así mismo cuando se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad y en el edificio o vivienda residan personas con discapacidad o movilidad reducida acreditadas o mayores de 65 años el referido porcentaje de ayuda podrá también alcanzar el 75%.

Estas ayudas, se solicitarán, gestionarán y resolverán conjuntamente para todo el edificio, sin perjuicio de su posterior reparto y repercusión proporcional. Se destinarán íntegramente al pago de las cuotas correspondientes a las actuaciones subvencionables, una vez repercutidas proporcionalmente.

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

2.3 Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del área), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.

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

2.4 Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.

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

3. Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas, para el mismo o similar objeto. No serán compatibles con las ayudas del programa de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad ni con las del programa de mejora de la conservación y accesibilidad de este Plan. Tampoco serán compatibles con la ayudas de los programas de fomento del parque de vivienda en alquiler y de viviendas para personas mayores también de este Plan.

Artículo 52. *Abono de las subvenciones por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.*

El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad:



1. La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.
2. Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

Artículo 53. Plazo para la ejecución de las Áreas de regeneración y renovación.

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de cinco años desde la firma del correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.

CAPÍTULO IX

Programa de ayuda a los jóvenes

Artículo 54. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada, en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

Artículo 55. Ayudas a los jóvenes.

Este programa regula dos opciones de ayudas para los jóvenes no simultaneables entre sí:

1. Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente.
2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente.

Artículo 56. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en la opción 1 del artículo 55 de este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- 1.- Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario.
- 2.- Que el beneficiario tenga menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
- 3.- Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:
 - a. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.
 - b. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos meses desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.



4.- Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Estos ingresos se acreditarán mediante los datos que consten en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante sobre sus ingresos y de quienes integren la unidad de convivencia que residan en la vivienda objeto de alquiler.

5.- Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de la excepcionalidad prevista en el artículo siguiente.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

- 1.- Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por discapacidad sobrevenida o cualquier otra causa ajena a su voluntad.
- 2.- Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.
- 3.- Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este Real Decreto, y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en la opción 2 del artículo 55 de este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- 1.- Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda, incluido el supuesto de vivienda edificada o a edificar sobre un derecho de superficie cuya titularidad recaiga en un tercero y disponga de unos ingresos anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM.



Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

2.- Que el beneficiario tenga menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.

3.- Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario. El destino por un plazo de al menos 5 años al arrendamiento deberá constar en todo caso en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

4.- Que el precio de adquisición de la vivienda a adquirir sea igual o inferior a 150.000 euros.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible en función de las circunstancias personales del titular o algún miembro de la unidad de convivencia o familiar.

Artículo 57. *Modificación de la renta máxima mensual.*

En relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 55 las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar hasta 900 euros la renta máxima mensual en determinados municipios cuando así lo justifique la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo lo podrán realizar si previamente han suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

Artículo 58. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 55 deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta de su vivienda habitual, y no se podrá compatibilizar con las percepciones del programa de Renta Básica de Emancipación ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan ni que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas.

La ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 55 deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo o similar objeto que otorgue cualquier otra persona o institución pública o privada.

**Artículo 59. Cuantía de la ayuda.**

La cuantía de la ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 55 será de hasta el 50% de la renta mensual que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual y permanente para los primeros 600 euros.

En los supuestos previstos en el artículo 57 en los que la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda a incrementar será de hasta el 30% de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros de renta.

La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 55 será de hasta -10.800 euros por vivienda con el límite, en su caso, del 20% del coste de adquisición de la vivienda.

Artículo 60. Plazos y abono de la ayuda.**1.- Ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 55**

La ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 55 se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años. No obstante y siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

Los beneficiarios de las ayudas de este programa estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento y que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este supuesto, y en su caso, dicho órgano competente resolvería limitando el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha de la pérdida sobrevenida del derecho.

Estas ayudas se abonarán, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

2.- Ayuda para la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 55

Los beneficiarios de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente del apartado 2 del artículo 55 dispondrán de un plazo de tres meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda para aportar a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla la escritura pública de compraventa o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda. En ambos casos podrá tratarse de la adquisición de una vivienda ya construida o de una vivienda en construcción, siendo necesario que en este último supuesto en el contrato privado o escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente se inicie una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada al beneficiario cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago. A tal efecto el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá



abonar la ayuda al beneficiario cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley de Ordenación de la Edificación.

En cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada el beneficiario o la entidad que la percibió por cuenta del beneficiario habrán de reintegrarla al Tesoro Público conforme a los procedimientos regulados al respecto.

Artículo 61. Acceso a la ayuda.

El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 62. Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.

En relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 55 si existiera una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler, mediante el correspondiente descuento.

CAPÍTULO X

Programa de viviendas para personas mayores

Artículo 63. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores que incorporen instalaciones y servicios comunes para ser explotadas en régimen de alquiler.

Artículo 64. Requisitos de las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, que se vayan a destinar por un plazo de al menos 40 años al arrendamiento. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo, atención médica básica 24 horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores.

Artículo 65. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

1. Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones públicas.



2. Las fundaciones, organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local así como las empresas de la economía social y sus asociaciones.

Artículo 66. Gestión

La financiación de este programa, exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las Ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Fomento y la ciudad de que se trate.

Con carácter previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Fomento la previsión de la actuación acompañada de una Memoria-Programa que la defina en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 67. Cuantía de la ayuda.

Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo o similar objeto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no admitirá la inclusión del coste del suelo.

Artículo 68. Limitación del precio del alquiler

El precio del alquiler de las viviendas será proporcional a su superficie útil, y en todo caso igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de uso vivienda.

El precio habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrán actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC) o índice que lo sustituya. Esta actualización será aplicable también a la primera renta de los contratos que se suscriban transcurrido más de un año a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto.

Artículo 69. Pago de la ayuda al beneficiario.

Previamente al abono total o parcial de la subvención, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, el beneficiario promotor de la actuación, deberá acreditar estar en posesión de:

1. Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o en su caso de titularidad del edificio a rehabilitar.

2. Licencia municipal de obra.



3. Certificado de inicio de obra.

Artículo 70. Plazo de ejecución de las actuaciones.

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas, salvo cuando se trate de actuaciones de rehabilitación en cuyo caso los plazos serán de 24 meses y 30 meses respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en seis meses.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada y por el plazo de retraso imputable a dichas causas

Artículo 71. Arrendatarios.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser alquiladas a personas mayores de 65 años cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad familiar o de convivencia no superen 4,5 veces el IPREM. No podrán disponer por otra parte de vivienda propia y su patrimonio, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a 200.000 euros.

CAPITULO XI

Programa de ayudas a personas mayores

Artículo 72. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto ayudar a las personas mayores al pago del alquiler de la vivienda que ocupan en régimen de arrendamiento o ayudar a los gastos de mantenimiento, comunidad o suministros básicos de la vivienda que ocupan en régimen de propiedad o usufructo.

Artículo 73. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las personas mayores de 65 años, a la fecha de la solicitud de la ayuda, cuyos ingresos, considerando los de todas las personas que convivan en el domicilio, sean inferiores a 3 veces el IPREM.

Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.



Artículo 74. Cuantía de la ayuda

1.- En el supuesto de ayudas para el pago del alquiler de la vivienda la cuantía de la misma será de hasta el 50% de la renta mensual.

En los supuestos previstos en el artículo 75.1 en los que la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda a incrementar será de hasta el 30% de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros.

2.- En el supuesto de ayudas para el pago de los gastos de mantenimiento, comunidad o suministros básicos de la vivienda en propiedad o usufructo la cuantía de la misma será de hasta 200 euros mensuales, sin superar en ningún caso el importe de dichos gastos.

Artículo 75. Requisitos

1.- En el supuesto de ayudas para el pago del alquiler, el beneficiario recibirá la ayuda para dicho pago del alquiler de la vivienda siempre que el contrato se hubiere formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sea su domicilio habitual y permanente y no disponga de vivienda en propiedad, salvo que no pueda ocuparla por separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad. El patrimonio de todos los que constituyan la unidad familiar o de convivencia habrá de ser inferior a 100.000 euros conforme a la Ley del Impuesto del Patrimonio.

La vivienda objeto del contrato de arrendamiento ha de serlo por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, Excepcionalmente, en determinados municipios, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento cuando así lo justifique la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

2.- En el supuesto de ayudas para el pago de los gastos de mantenimiento, comunidad o suministros básicos de la vivienda en propiedad o usufructo, esta, ha de ser el domicilio habitual y permanente del beneficiario, el cual deberá estar empadronado en la misma y el patrimonio del beneficiario, incluido el de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia, ha de ser inferior a 50.000 euros conforme a la Ley del Impuesto del Patrimonio excluida la vivienda en propiedad o usufructo.

Artículo 76. Plazo de la ayuda

La ayuda, ya sea para el pago del alquiler o para el pago de los gastos de mantenimiento, comunidad o suministros básicos se concederá por un plazo de 3 años.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder la ayuda por plazo inferior en los supuestos que justificadamente consideren.

Artículo 77. Acceso a la ayuda

El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla



CAPITULO XII

Seguimiento, control y evaluación

Artículo 78. Órganos competentes para el seguimiento del Plan.

1. Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo es el órgano superior de cooperación, de carácter multilateral y ámbito sectorial, entre las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y la Administración del Estado en materia de vivienda, urbanismo y suelo. Estará presidida por el titular del Ministerio de Fomento y su vicepresidente será designado por los consejeros autonómicos con competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno.

La Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento.

Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo serán convocadas por su presidente, que podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las administraciones públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la conferencia aborde cuestiones relacionadas con el presente Plan, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias.

Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo, entre otras funciones, el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados del Plan, proponiendo al Ministerio de Fomento cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia.

2. Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

La Comisión Multilateral de Vivienda Urbanismo y Suelo, estará constituida por los Directores Generales competentes en la materia de cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, y será presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento. Podrá participar en el seguimiento, control y evaluación del Plan.

3. Comisión Bilateral de Seguimiento.

La Comisión Bilateral de Seguimiento prevista en cada convenio de colaboración estará constituida por el Director General de Arquitectura Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento (que la presidirá) y por el titular del Órgano competente en la materia de la correspondiente Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla.

La Comisión Bilateral de Seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido, pudiendo acordar reajustes en las actuaciones inicialmente previstas en y entre los distintos programas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Fomento en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2021.

**Artículo 79. Control del Plan Estatal.**

1. Una vez vencido el semestre natural, y antes del último día del mes siguiente, se enviará por cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

a) Número de solicitudes recibidas por cada programa objeto de convocatoria pública, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.

b) El número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas desglosado por provincias y municipios, nivel de renta, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.

c) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla deberán certificar con la misma periodicidad:

a) Que han realizado las consultas oportunas para constatar que los beneficiarios de las ayudas, o bien no son perceptores de otro tipo de subvención, o bien son perceptores de subvenciones complementarias a las recogidas en el Plan Estatal, indicando cuales son.

b) Que han realizado las consultas oportunas para constatar que todos los beneficiarios están al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

3. Si la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo no recibe o no tiene acceso a la documentación necesaria sobre cada uno de los programas, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación, ni los informes semestrales o de Evaluación Anual, el Ministerio de Fomento podrá paralizar las correspondientes transferencias de fondos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se podrán paralizar las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento de este Real Decreto, del Convenio de Colaboración correspondiente y en todo caso de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

Artículo 80. Evaluación del Plan Estatal.

Con independencia del control descrito en el artículo anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, deberán presentar al Ministerio de Fomento un Informe de Evaluación Anual relativo al desarrollo de los Programas de subvenciones en su ámbito territorial y conforme a lo que se establezca en el Convenio de colaboración correspondiente y ello, sin perjuicio de lo previsto en el apartado sexto.2 del artículo 86 de la Ley General Presupuestaria.

El Informe de Evaluación Anual se presentará al Ministerio de Fomento en el primer trimestre del año siguiente al que es objeto de evaluación, y en él se debe incluir un resumen de la información anual por programas, y un análisis de dicha información. En dicho informe deberá incluirse la variable de sexo en las estadísticas y recogida de datos realizadas.

**Disposición adicional primera. *Compensación de ayudas.***

A los efectos de lo dispuesto en la regla 5 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, transferidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

El Ministerio de Fomento podrá compensar con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, en concepto de subvención, que ya hubieran sido justificadas, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las subvenciones percibidas.

Disposición adicional segunda. *Límites temporales a la concesión de subvenciones.*

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla no podrán conceder ninguna ayuda de las recogidas en este Real Decreto, salvo que se reconozcan con cargo a los fondos transferidos por el Ministerio en el ejercicio 2021 o anteriores.

Asimismo, la concesión de las ayudas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberá ser notificada al Ministerio de Fomento con anterioridad al 31 de diciembre de 2021 salvo que sean reconocidas con posterioridad conforme a lo establecido en el párrafo anterior en cuyo caso deberán ser notificadas en el plazo máximo de un mes desde su reconocimiento.

Disposición adicional tercera. *Ampliación del plazo para la ejecución de las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbana del Plan Estatal 2013-2016.*

El plazo de ejecución de las actuaciones de los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbana, que se ejecuten al amparo de un Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Fomento y cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla para la ejecución, incluida su prórroga, del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, será ampliable hasta el 31 de diciembre de 2019, incluso en los supuestos en que se supere el plazo máximo de tres años inicialmente establecido en el Plan Estatal 2013-2016 o hubiera finalizado el plazo inicialmente acordado con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto. En estas actuaciones las Comunidades Autónomas y Ceuta y Melilla podrán resolver la concesión de ayudas hasta el 1 de octubre de 2019.

Esta ampliación habrá de ser solicitada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla y suscrita en una adenda al correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral.

La Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de finalización que se determine en la adenda para remitir al Ministerio de Fomento las correspondientes justificaciones de inversión realizada y de otros tres meses para la remisión de las también correspondientes justificaciones de pago de las subvenciones.



Disposición adicional cuarta. Plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016

El reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 de aquellas convocatorias publicadas durante el ejercicio 2016 se podrá realizar hasta el 31 de diciembre de 2018, siempre y cuando se realicen con cargo al presupuesto comprometido por el Ministerio de Fomento en el ejercicio 2016 en el convenio correspondiente suscrito entre la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y el Ministerio de Fomento para la ejecución del Plan Estatal 2013-2016 y ello sea compatible con la liquidación final de dicho convenio.

Disposición adicional quinta. *Periodo de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de anteriores Planes Estatales de Vivienda.*

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los anteriores Planes Estatales de Vivienda, podrán interrumpir el periodo de amortización, sin limitación de plazo, siempre y cuando cuenten con la autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla y la conformidad de la entidad financiera acreedora.

Esta interrupción del periodo de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.

En ambos casos las entidades financieras colaboradoras dispondrán del plazo máximo de 10 días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de las referidas interrupciones.

Disposición adicional sexta. Requisitos del beneficiario del programa de ayuda a los jóvenes cuando adquiera una vivienda protegida calificada al amparo de planes estatales de vivienda anteriores.

Los beneficiarios del programa de ayuda a los jóvenes de este Plan que, cumpliendo con todos los requisitos exigidos en dicho programa, adquieran una vivienda protegida calificada al amparo de cualquier plan estatal de vivienda anterior podrán no cumplir los requisitos que para tal adquisición se le exijan en el plan estatal correspondiente a la calificación.

Disposición adicional séptima. Cómputo del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler, a los efectos de reserva de viviendas de protección oficial, establecida en el artículo 10.1.b), del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Podrán computarse como reserva obligatoria de viviendas de protección pública, prevista en el artículo 10.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, aquellas actuaciones de nueva construcción acogidas al programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

**Disposición final primera. *Títulos competenciales.***

Este Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el apartado 2.b del artículo 19 que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

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

1. Se habilita a la persona titular del Ministerio de Fomento para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este Real Decreto.

2. El titular del Ministerio de Fomento podrá concretar la cuantía de las subvenciones susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este Real Decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

Estas modificaciones no podrán afectar a subvenciones ya reconocidas.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.