

promotores
públicos

Boletín Informativo

n° 95

septiembre 2009

**PLAN ESTATAL DE VIVIENDA
Y REHABILITACIÓN 2009-2012**
(Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre)
Estudio jurídico y económico

AUTORES

M^a José Soler Tarradellas
Técnica asesora de análisis económico
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme
i Activitats de la Diputació de Barcelona

David Ballester Menguez
Gerente de Patrimonio Municipal de
Majadahonda, S.A. (PAMMASA)

Enrique Bueso Guirao
Asesor Jurídico de AVS

Francisca Cabrera Marcet
Gerente de AVS

PRESIDENTE

Francesc Villanueva i Margalef

EDITA

Asociación Española de Promotores Públicos
de Vivienda y Suelo (AVS)

DOMICILIO SOCIAL

Luis Vives, 2 Entlo 1º
46003 VALENCIA
Tels.: 96 392 42 98 - 96 391 90 13 - 96 392 40 53
Fax: 96 392 23 96

SITIO WEB

www.promotorespublicos.org

IMPRIME

La Sénia
Metge Amalio Marqués, 17 - Alginet
Depósito Legal V-3539-2009

ÍNDICE

1.- OBJETO, FINALIDAD, DEFINICIONES Y ARTICULACIÓN DEL PLAN

1.1.- Objeto y finalidad

1.2.- Definiciones

1.3.- Articulación del plan

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.1.- Actuaciones Protegidas

2.2.- Beneficiarios

2.2.1.- Promotores

2.2.2.- Adquirentes

2.2.2.1.- Determinación

2.2.2.2.- Requisitos

2.3.- Ámbito Temporal

2.3.1.- Vigencia temporal

2.3.1.1.- Entrada en vigor

2.3.1.2.- Pérdida de vigencia

2.3.2.- Derecho Transitorio

3.- FINANCIACIÓN CUALIFICADA

3.1.- Formas de Financiación

3.1.1.- Préstamos convenidos

a) Concesión

b) Tipo de Interés inicial

c) Vigencia y Revisión

d) Cuotas

e) Garantías

3.1.2.- Subsidiación de los préstamos cualificados

a) Cuantía

b) Efectividad

c) Plazo

3.1.3.- Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE)

3.2.- Condiciones generales de la financiación

3.2.1.- Criterio formal previo

3.2.2.- Requisitos subjetivos

3.2.3.- Requisitos objetivos

3.2.3.1.- Superficies

3.2.3.2.- Precios

3.3.- Otras condiciones de financiación

3.3.1.- Destino y ocupación de las viviendas, limitaciones a la facultad de disponer, derechos de tanteo y retracto

3.3.2.- Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas

ÍNDICE

4.- EL PLAN EN SÍNTESIS

5.- ESFUERZO ECONÓMICO PARA LA ADQUISICIÓN O ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN GENERAL, ESPECIAL O CONCERTADO

5.1.- DATOS BASE PARA EL CÁLCULO DEL ESTUDIO

5.2.- TABLAS

5.3.- DESARROLLO EJEMPLOS

6.- VIABILIDAD DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA

6.1.- ALQUILER

6.1.1.- CONTENIDO

6.1.2.- PARÁMETROS Y DATOS BASE APLICADOS AL ESTUDIO

6.2.- ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA

6.2.1.- CONTENIDO

6.2.2.- PARÁMETROS Y DATOS BASE APLICADOS AL ESTUDIO

7.- ANEXOS

• ANEXO I

Estructura del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre

• ANEXO II (Legislación Plan Vivienda)

- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre**
- Resolución de 19 de mayo de 2009, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes, así como se modifican algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan**
- Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009**
- Orden VIV/1971/2009, de 15 de julio, por la que se hace pública la relación de entidades de crédito relacionadas como colaboradoras, y calificadas como preferentes**
- Orden VIV/2680/2009, de 28 de septiembre, por la que se dispone la aplicación del nuevo sistema de financiación**

1.- OBJETO, FINALIDAD, DEFINICIONES Y ARTICULACIÓN DEL PLAN

1.- OBJETO, FINALIDAD, DEFINICIONES Y ARTICULACIÓN DEL PLAN

1.1.- OBJETO Y FINALIDAD

Cumplido ya el término de vigencia del "Plan estatal 2005 - 2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda", el Consejo de Ministros de 12 de diciembre de 2008, a propuesta del Ministerio de Vivienda, ha aprobado un nuevo Plan de Vivienda, con la denominación de "Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012", que ha sido articulado mediante el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, publicado en el BOE de 24 de diciembre.

El nuevo Plan nace habiendo una situación económica peculiar, por lo que en su Preámbulo, establece que esta peculiar situación de la política de vivienda esté marcada por dos grandes frentes de atención:

- Por un lado, por las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda (1996-2007) muy por encima de la inflación y, en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios.
- Y, por otro lado, por un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

Conforme a ello, sigue diciendo el Preámbulo que el Plan nace con una doble voluntad estratégica:

- a) Desde un punto de vista estructural, establece unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a los ciudadanos con dificultades.
- b) Desde un punto de vista coyuntural, aborda, a diferencia de otros planes de vivienda, la realidad concreta en la que se halla inmerso el ciclo de la vivienda, que, por un lado, exige medidas coyunturales decididas para evitar un mayor deterioro de la situación, pero por otro, brinda la oportunidad de lograr una asignación eficiente de los recursos destinando la producción sobrante de viviendas a cubrir las necesidades de la población.

Sentado ello, se establece una serie de objetivos prioritarios del nuevo Plan, estableciendo en el propio real Decreto los denominados Objetivos Políticos de Primera Magnitud, que son en síntesis los siguientes:

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible para los mismos niveles de renta que los definidos para el acceso a la propiedad.
2. Que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de los ingresos.
3. Que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por reconversión y rehabilitación del parque existente, la cual, a su vez puede provenir de la calificación como vivienda protegida de aquella que está desocupada y tiene un régimen jurídico de origen libre, o provenir de la rehabilitación de viviendas existentes con voluntad de destinarlas a vivienda protegida.

4. Que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida de nueva producción, o de reconversión del parque existente, no menos del 40% sea destinada al alquiler.
5. Que la necesidad de vivienda sea conocida por todos, y que quienes necesiten una vivienda puedan acceder en condiciones de igualdad, estableciendo la obligatoriedad de los registros públicos de demandantes de vivienda acogida a algún régimen de protección pública y que toda la producción de viviendas protegidas sea adjudicada con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia, controlados por la administración pública.

Para que esta declaración no sea meramente programática, la Disposición Transitoria 6ª impone que las CC.AA. en el plazo de 1 año desde la publicación en el «Boletín Oficial del Estado», tengan en funcionamiento el Registro público de Demandantes, y hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que, en todo caso, deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

6. Que la vivienda protegida tenga un régimen jurídico de larga duración, que, en el caso de los suelos públicos o de reserva obligatoria para vivienda de protección, será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de 30 años.
7. Que los ayuntamientos pueden y deben colaborar con el Plan de Vivienda, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos de alquiler transitorio para alojar a colectivos específicos o especialmente vulnerables.
8. Que se refuerce la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido, singularmente en todas aquellas áreas o zonas que presenten mayores elementos de debilidad, como son:
 - los centros históricos
 - los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales
 - los núcleos de población en el medio rural
 - los núcleos de población
 - núcleos de infravivienda y chabolismo, etc.
9. Que todas las intervenciones tanto en nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación, tengan entre otros fines la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.
10. Que la atención pormenorizada de los ciudadanos se haga extensiva a todos los rincones del territorio, mediante el establecimiento de oficinas o ventanillas de información y de ayuda en la gestión, coordinadas por las Comunidades Autónomas.

Con la referida finalidad, el Real Decreto **estructura** en 2 Títulos, 6 Capítulos con 70 artículos, 7 Disposiciones Adicionales, 8 Transitorias, 1 Derogatoria y 3 Finales. Contando además con un Anexo que reúne un glosario de conceptos utilizados en el Real Decreto.

Los Títulos y Capítulos son los siguientes:

Título I. Condiciones generales del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Título II. Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 [arts. 21 a 70], que se estructura en los siguientes Capítulos:

- 1º Eje 1: Promoción de viviendas protegidas
- 2º Eje 2: Ayudas a demandantes de viviendas
- 3º Eje 3: Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana
- 4º Eje 4: Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética
- 5º Eje 5: Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida
- 6º Eje 6: Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan

Se adjunta el índice del mismo como **ANEXO I (Estructura del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre)**

1.2.- DEFINICIONES

Al igual que en el Plan anterior se sigue el clarificador criterio de establecer un glosario de conceptos utilizados por el Real Decreto, en el que se definen, puntualizan y precisan los distintos conceptos utilizados en el Plan, lo que facilita en gran medida su comprensión y determinación de su alcance, mediante la interpretación auténtica de los mismos. La diferencia con el Decreto 801/2005, es que se realiza en un Anexo al decreto y no formando parte de su articulado (antes art. 2).

Así los efectos de lo previsto en el Real Decreto, se definen y se puntualiza el contenido de los siguientes conceptos:

- Adquirentes de viviendas.
- Adquisición protegida de viviendas usadas.
- AEDE.
- Alquiler con opción de compra.
- Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).
- Arrendamiento (viviendas en).
- Ayuda estatal directa a la entrada.
- Ayudas económicas estatales directas.
- Ayudas financieras.
- Calificación de una vivienda o actuación como protegida.
- Comisión multilateral de vivienda.
- Comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.
- Conferencia Sectorial de Vivienda.
- Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.
- Declaración de una vivienda o actuación como protegida.
- Derecho a protección preferente.
- EC, EE. CC.
- Ejes básicos y programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

- Familia.
- Familias numerosas.
- Financiación de actuaciones protegidas.
- Grandes dependientes.
- Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Información al ciudadano.
- Ingresos familiares.
- IPC.
- IPREM.
- Objetivos y su consecución o logro.
- Opción de compra.
- Otras viviendas existentes.
- Personas con discapacidad.
- Precio máximo de referencia.
- Préstamos convenidos.
- Primer acceso a la vivienda.
- Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Promotores.
- Protección preferente.
- Registros públicos de demandantes.
- Subsidiación de préstamos convenidos.
- Ventanilla única.
- Viviendas existentes.
- Viviendas protegidas.
- Viviendas usadas.

Todos estos conceptos serán analizados y desarrollados a lo largo del presente Boletín, si bien se adjunta dentro del **ANEXO II** el "Glosario de conceptos utilizados en el Real Decreto".

1.3.- ARTICULACIÓN DEL PLAN

El nuevo plan estatal de financiación a la vivienda y el suelo se soporta, además de en el nuevo Real Decreto, sobre otros dos pilares o elementos fundamentales:

1.- Convenio Estado - Entidades de crédito

El primero de dichos pilares es el necesario convenio con las entidades de crédito -Bancos y Cajas de Ahorro- que aportan la financiación fundamental para las distintas actuaciones protegidas previstas en el Plan.

A él se refiere el **artículo 18** del R.D. (Convenios de colaboración con las entidades de crédito) al indicar que las relaciones del Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para la ejecución del Plan, se formalizarán mediante convenios de colaboración que garantizarán una oferta suficiente de préstamos convenidos y la gestión del pago de la subsidiación de dichos préstamos y de la AEDE, a los prestatarios a los que correspondan estas ayudas financieras.

Las entidades de crédito serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. No obstante ello, con carácter excepcional "constatada una insuficiencia significativa de la financiación

concedida por las EE. CC. a las actuaciones protegidas del Plan, el Ministerio de Vivienda, a efectos de garantizar dicha financiación y su gestión eficiente, podrá rescindir unilateralmente los convenios de colaboración, con el preaviso y demás garantías necesarias que se hayan previsto en ellos. En tal caso, el Ministerio podrá atribuir en exclusiva a una EC o a un grupo reducido de las mismas la financiación convenida de las actuaciones protegidas, según los criterios de selección de entidades colaboradoras previstos en la Ley General de Subvenciones".

En este convenio se determinarán los siguientes aspectos:

1. El volumen de los créditos por cada entidad,
2. la territorialización, y
3. las condiciones específicas de los mismos.

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

La Orden VIV/1290/2009, de 20 de mayo, realiza la convocatoria para la selección de entidades de crédito colaboradoras con el Ministerio de Vivienda en la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

La reciente Orden VIV/1971/2009, de 15 de julio, ha hecho pública la relación de dichas entidades colaboradoras.

2.- Convenio Estado - CC.AA. y Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla

El segundo de los elementos, el convenio con las CC.AA., que al ser competentes en materia de vivienda y suelo, tras el oportuno convenio con el Estado para fijar los distintos cupos de financiación, han de aprobar normativa interna que permita la aplicación del Plan en sus territorios. A esto se refiere el artículo 16 del R.D.

El Decreto autonómico cumple un triple cometido:

- Reconoce, en primer lugar, las ayudas estatales en el ámbito de su Comunidad con el objeto de que las mismas puedan ser aplicadas.
- Modula las mismas, en segundo lugar, primando y matizando regímenes o ayudas, dentro de los distintos márgenes previstos por el decreto estatal, al objeto de adaptar la normativa general a las circunstancias concretas de su territorio. Así, en el último plan había Comunidades que solamente ofertaban el Régimen especial en alquiler a la vivienda de precio tasado y no contemplaba, salvo excepciones, viviendas de primera mano.
- Complementa, por último, aquellas ayudas o aspectos que consideran necesario fomentar o requieran particulares circunstancias.

En esta línea indica el Real Decreto en su **artículo 16**, que en dichos convenios de colaboración se recogerán los siguientes aspectos:

1. Objetivos totales convenidos, que son el número de actuaciones protegidas financiadas durante el período 2009-2012, desglosados por modalidades de actuación y número de viviendas, así como su distribución anual estimada.
2. Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento de los objetivos, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

3. La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida conjuntamente por el titular del Ministerio de Vivienda y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla.
4. Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración respecto de las modalidades de actuaciones protegidas que se acuerde cofinanciar.
5. Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, oficinas de rehabilitación y registros de demandantes.
6. Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan, según las pautas que se establezcan en el manual de imagen institucional del mismo.
7. El suministro de la información sobre el Plan para su incorporación a la base de datos de actuaciones protegidas a la que se refiere la disposición adicional sexta.

Excepcionalmente, las comisiones bilaterales de seguimiento podrán acordar reajustes de los objetivos convenidos, garantizando en todo caso el cumplimiento en su conjunto de los objetivos del Convenio y del Plan. Los reajustes de los objetivos sólo podrán motivarse en:

1. La transferencia de objetivos entre diferentes modalidades de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.
2. La utilización, en su caso, de las reservas de recursos no territorializados del Plan.
3. La aplicación de otros procedimientos para fomentar la eficacia del Plan que se especifiquen en los convenios de colaboración, incluida, en su caso, la determinación de una fecha a partir de la cual los objetivos convenidos para cada programa anual y no cumplidos, pasan a integrar la reserva a que se refiere el apartado 3 del artículo 20 del Real Decreto.

En todo caso, el gasto total resultante de estos reajustes de objetivos deberá respetar los límites de gasto autorizados por el Consejo de Ministros.

Será por tanto el Ministerio de Vivienda el que satisfaga, con cargo a sus presupuestos, las subvenciones y subsidios en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el derecho a la obtención de préstamos cualificados y, en su caso, de dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en el Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios suscritos entre ambas Administraciones.

En cualquier caso, corresponderá a las Comunidades Autónomas y a las Ciudades de Ceuta y Melilla tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, así como gestionar el abono de las subvenciones.

Para que esta colaboración sea eficaz el Plan prevé, unos órganos y comisiones específicas y la celebración de acuerdos con los Ayuntamientos para la ejecución del Plan.

- Los **órganos colegiados para el seguimiento del Plan** son los siguientes:

- a) **Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación**: cuya finalidad es garantizar la participación social durante la vigencia del Plan. Estará presidido por el Titular del Ministerio de Vivienda, y en él participarán representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan. Por Orden se establecerá la composición y normas de funcionamiento de dicho Consejo.
- b) **Comisión Multilateral de Vivienda**: es el órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan con el Ministerio de Vivienda, bajo la presidencia del titular de la Secretaría General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, mediante delegación, por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, de dicho Ministerio.
- c) **Comisiones bilaterales de seguimiento**: Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participen en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes en el marco de dicho Plan.

Además de ellos, se prevé la "Conferencia Sectorial de Vivienda", que vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten en órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

- **Acuerdos con los Ayuntamientos**: Será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y con la participación de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar para financiar actuaciones protegidas en: áreas de urbanización prioritaria de suelo; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo, y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos en suelo de titularidad municipal.

Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se analizarán dentro de este epígrafe los distintos ámbitos objetivo, subjetivo y el temporal. Es decir:

- el **objetivo**, o conjunto de actuaciones protegibles,
- el **subjetivo**, o destinatarios del plan,
- el **temporal**, o ámbito de vigencia del mismo y las situaciones de transitoriedad.

2.1.- ACTUACIONES PROTEGIDAS (A. OBJETIVO)

Las actuaciones protegidas en el nuevo Plan son similares a las previstas en el anterior, si bien algunas de ellas con denominaciones y ciertas características distintas, se estructuran de una manera más simple y sistemática como posteriormente se analizará.

Las enumera el **artículo 2**, indicando que podrán ser actuaciones protegidas, cuando cumplan las condiciones establecidas en el Real Decreto:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio o el arrendamiento, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.
2. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, y la de viviendas usadas, para su utilización como vivienda habitual del adquirente.
3. La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.
4. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.
5. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. La gestión del Plan y la información a los ciudadanos sobre el mismo.

Todas estas actuaciones protegidas se instrumentan a través de los denominados ejes y programas, hay seis ejes básicos y doce programas que se relacionan en el artículo 21 del Real Decreto. Estos conceptos, el de eje y el de programa se definen en el Glosario anexo al texto legal:

- a) **Ejes básicos**: son las principales líneas de actuación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en torno a las cuales se establecen programas más concretos de actuación.
- b) **Programas**: Conjuntos de actuaciones protegidas y su financiación tendentes al logro de alguno de los ejes básicos del Plan. A cada programa le corresponden determinadas cifras de objetivos a alcanzar, en número de viviendas, en cada uno de los cuatro años en los que se desarrolla el Plan.

Como ya se ha indicado, la nueva estructuración, de acuerdo con el artículo 21, entre Ejes básicos y programas del Plan es la siguiente:

- **Eje 1. Promoción de viviendas protegidas.**
 - o Programa 1.a: Promoción de vivienda protegida para alquiler.
 - o Programa 1.b: Promoción de vivienda protegida para venta.
 - o Programa 1.c: Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

- **Eje 2. Ayudas a demandantes de vivienda.**
 - o Programa 2.a: Ayudas a inquilinos.
 - o Programa 2.b: Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas.

- **Eje 3. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.**
 - o Programa 3.a: Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (en adelante, ARIS).
 - o Programa 3.b: Áreas de renovación urbana (en adelante, ARUS).
 - o Programa 3.c: Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo.

- **Eje 4. Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética.**
 - o Programa 4.a: Ayudas RENOVE a la rehabilitación.
 - o Programa 4.b: Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.

- **Eje 5. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.**
 - o Programa 5.a: Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

- **Eje 6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.**
 - o Programa 6.a: Ayudas a la gestión de los Planes de Vivienda e información al ciudadano.

Estos programas se analizarán posteriormente de forma pormenorizada.

Como último elemento de este apartado, es necesario comentar que el nuevo plan vuelve a establecer, para todos los programas, la triple distinción de regímenes con las terminologías clásicas, así se habla de régimen especial, general y concertado.

Estas tipologías son las siguientes:

TIPOLOGÍA	INGRESOS FAMILIARES MÁXIMOS (Nº VECES EL IPREM)	PRECIO MÁXIMO DE VENTA O REFERENCIA (Veces Módulo Básico Estatal)
RÉGIMEN ESPECIAL	2,5	1,50
RÉGIMEN GENERAL	4,5	1,60
RÉGIMEN CONCERTADO	6,5	1,80

2.2.- BENEFICIARIOS (A. SUBJETIVO)

El artículo 1 establece que podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

En relación a estos destinatarios, existen ayudas a la promoción o ayudas a la piedra, y a la adquisición (adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio), estableciendo en este último caso una serie de requisitos específicos. Por ello analizaremos separadamente al promotor del adquirente.

2.2.1.- Promotores

Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

De acuerdo con el Real Decreto, existe una distinción primaria entre las distintas clases de promotores, en concreto:

1. El que promueve para terceros, o promotor propiamente dicho, al que no se le establecen limitaciones subjetivas o personales para obtener la financiación cualificada y sí se le imponen las condiciones de destino, calificación, superficies, etc.

En esta línea el Real Decreto, en su glosario, define "promotor" en los siguientes términos:

"Son promotores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos la ejecución de las actuaciones protegidas en el ámbito y bajo las condiciones de este Real Decreto".

Además de ello, en áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana y en el programa de ayudas para la erradicación del chabolismo, puede considerarse promotor al ente gestor que centralice y coordine las actuaciones protegidas.

2. El autopromotor, o promotor para uso propio, ya sea mediante una estructura asociativa (cooperativa o comunidad de propietarios) o individualmente para sí mismo.

En esta línea el citado glosario indica que, se entenderán por tales promotores:

- Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.
- Éstas agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios.
- Los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

Si bien en relación a estos autopromotores, cambiarán su inicial condición de promotores para convertirse en adquirentes o adjudicatarios a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada. Exigiéndoseles a ellos, como posteriormente se analizará, los requisitos de los destinatarios finales, e incluso otros específicos.

2.2.2.- Adquirientes

2.2.2.1.- Determinación

El Glosario del Real Decreto, define como adquirientes de viviendas:

- a) Las personas físicas o jurídicas que compran las viviendas.
- b) Los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.
- c) Quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción a compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción.
- d) Los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Se consideran **beneficiarios con derecho a protección preferente**, de acuerdo con el art. 1, los colectivos siguientes, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación:

- a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.
- b) Personas que acceden por primera vez a la vivienda.
- c) Jóvenes, menores de 35 años.
- d) Personas mayores de 65 años.
- e) Mujeres víctimas de la violencia de género.
- f) Víctimas del terrorismo.
- g) Afectados por situaciones catastróficas.
- h) Familias numerosas.
- i) Familias monoparentales con hijos.
- j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
- k) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- l) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- m) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2.2.2.2.- Requisitos

Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida, estableciéndose expresamente que no podrán acogerse a la financiación de este Plan quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas para la condición de beneficiario en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Como se ha visto, el artículo 3 establece a los beneficiarios de las ayudas, las familias y personas que cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto relativos a los niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

Dejaremos para posteriores epígrafes las condiciones específicas de cada uno de los regímenes, analizando aquí los requisitos subjetivos de carácter general. Estos son los siguientes:

- No tener vivienda protegida o libre (valor inferior al 40% valor IPP o del 60% en familias numerosas o supuestos específicos).
- Inscritos en los registros de demandantes previstos por las CC.AA.
- Disponer de ingresos familiares mínimos que exijan, en su caso las CC.AA.
- Ingresos familiares no superen a 6,5 veces IPREM.
- Actuación calificada como protegida.
- No ayudas para vivienda en 10 años.

Las condiciones incluidas en el apartado 1 deberán cumplirse en el momento que determine la normativa propia de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas.

Los siguientes grupos de demandantes se regirán por las condiciones específicas que se establecen en los correspondientes programas:

- a) Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.
- b) Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Real Decreto.
- c) Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
- d) Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

Analizaremos los criterios más fundamentales:

a) No tener vivienda

El Real Decreto exige no ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

Tampoco podrán ser titulares de una vivienda libre con las siguientes excepciones:

1. que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados,
2. que el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se elevará al 60 por 100 en los supuestos a los que se refieren las letras d), e), f), h), i), j) y k), del apartado 2 del artículo 1¹.

Si la normativa propia de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla así lo dispone, los demandantes habrán de aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica de que no reúnen la condición de titulares de inmuebles en todo el territorio de régimen común.

b) Inscritos en los registros de demandantes previstos por las CC.AA.

El artículo 3 exige que la venta y adjudicación de las viviendas acogidas a este Real Decreto habrá de efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

La Disposición Transitoria Sexta del RD, establece que estos registros públicos de demandantes deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación de aquél en el "Boletín Oficial del Estado". Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que, en todo caso, deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

c) Ingresos Familiares

Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los "**ingresos familiares**", entendido por tal como "el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía".

Antes de establecer los criterios para la determinación de los mismos, es necesario que se realicen diversas precisiones y definiciones de distintos conceptos que intervienen en el mismo:

- Los ingresos que se tienen en cuenta son los "ingresos familiares" y se refieren a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.
- Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): es el indicador para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

¹ Se refiere a: Personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo, familias numerosas y monoparentales con hijos, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo, y personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

Se encuentra definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio. En el Glosario del Plan se determinan que el IPREM del año 2007, aplicable para el cálculo de los ingresos familiares según el procedimiento establecido en el artículo 4 de este Real Decreto, desde el 1 de julio de 2008 hasta el 30 de junio de 2009 (final del período de declaración del ejercicio 2008 a efectos del IRPF) es de una cuantía anual de 6.988,80 euros, por lo que los siguientes tramos de número de veces dicho indicador suponen los ingresos familiares anuales que se indican:

Nº veces IPREM	Euros
1,5	10.483,20
2,5	17.472,00
3,5	24.460,80
4,5	31.449,60
5,5	38.438,40
6,5	45.427,20

- Determinación de los ingresos familiares

Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada, como se ha indicado, vendrán referidos a los **"ingresos familiares"**, de acuerdo con las reglas siguientes establecidas en el artículo 4:

- a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que les permitan evaluar los ingresos familiares.
- b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.
- c) El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las Comunidades Autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, en función de:
 1. El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de alguno de los grupos a que se refieren las letras h), i) y j) del apartado 2 del artículo 1.
 2. La ubicación de la vivienda en un ATPMS.
 3. Otros factores determinados por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por 100 a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo y tramo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

Respecto de los restantes demandantes de vivienda y financiación que sean objeto de la nueva comprobación prevista en el apartado 2 del artículo anterior, se considerará que cumplen las condiciones para acceder a la vivienda y obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 10 por 100 a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera.

- Límites de ingresos para ayudas

El nuevo Plan establece un criterio general diferenciador para la obtención de las distintas ayudas, así:

1. Ingresos familiares mínimos que exijan, en su caso, las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
2. Ingresos familiares máximos establecidos en cada programa de este Real Decreto, respecto a las ayudas financieras estatales, y, en el siguiente cuadro, respecto del tipo de viviendas protegidas:

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

d) No ayudas para vivienda en 10 años

No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.

Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado. Y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

Las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer excepciones a esta Norma, en supuestos en los que la nueva solicitud de financiación responda a motivos suficientemente fundamentados.

En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

2.3.- ÁMBITO TEMPORAL

2.3.1.- Vigencia temporal

2.3.1.1.- Entrada en vigor

El Real Decreto entró en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado" (día 26 de diciembre de 2008), si bien las ayudas financieras establecidas en el mismo surtirán efectos a partir del 1 de enero de 2009 en la forma prevista en las disposiciones transitorias.

La realidad es que, como dispone la Transitoria Primera, el plan no se pone en marcha hasta el día de la publicación en el "Boletín Oficial del Estado" de una orden del Ministerio de Vivienda por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en el nuevo Real Decreto. Ello solo se produce una vez obtenidos los compromisos y condiciones de financiación.

2.3.1.2.- Pérdida de vigencia

El Plan extenderá sus efectos desde la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto y hasta el 31 de diciembre de 2012.

Por ello, no podrán concederse préstamos convenidos a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo del mismo con posterioridad a esta fecha.

No obstante ello, se prevén las siguientes precisiones:

1. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2016, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
2. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan.
3. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas financieras del Plan, en su caso, que correspondan a dichas Comunidades y Ciudades en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas financieras que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por este Real Decreto.

A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Vivienda no dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en aplicación de planes y programas anteriores de vivienda, salvo cuando se haga en cumplimiento de plazos temporales concretos establecidos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

La concesión y los beneficios de todos los préstamos directos a adquirentes de viviendas protegidas cuya promoción esté acogida a normativas anteriores, que se otorguen entre la fecha de publicación en el "Boletín Oficial del Estado" de la orden ministerial a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2012, se ajustarán a lo establecido en este Real Decreto.

2.3.2.- Derecho Transitorio

Se establecen, además de las indicadas, otras reglas de Derecho Transitorio puro para adecuar la entrada en vigor del presente plan. Estas reglas se encuentran en las Disposiciones Transitorias, analizándose los siguientes supuestos:

a.- Prórroga temporal de la vigencia del Plan anterior (D. T. Primera)

Hasta el día de la publicación en el "Boletín Oficial del Estado" de una orden del Ministerio de Vivienda por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en el Real Decreto y se deje sin efectos lo dispuesto en este apartado, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

- a) Conceder ayudas financieras a actuaciones de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, que hayan obtenido los préstamos a que se refiere la letra b) de este apartado; urbanización de suelo, salvo en el caso previsto en la letra c), y subvenciones a inquilinos y para actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas. Las actuaciones deberán haber sido calificadas o visadas, o el derecho a las subvenciones deberá haber sido reconocido, según sea el caso, por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero. El número de actuaciones protegidas financiadas no podrá exceder el 30 por 100 de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 de dicho Plan, salvo las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes con ayudas RENOVE, cuyo límite será el número máximo de actuaciones a financiar previsto por el Plan para el año 2009.
- b) Conceder préstamos convenidos a promotores y préstamos directos a adquirentes, de conformidad con el citado Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, salvo por lo que se refiere al tipo de interés efectivo aplicable, que se regirá por lo establecido al efecto en este Real Decreto. El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2012.
- c) Suscribir acuerdos en las comisiones bilaterales de seguimiento, correspondientes a áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y áreas de urbanización prioritaria de suelo, siempre que el número de actuaciones protegidas financiadas no supere el 30 por 100 de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Las cuantías de las ayudas financieras para las actuaciones anteriores serán las establecidas en este Real Decreto desde el momento de la entrada en vigor de la normativa de desarrollo de la Comunidad Autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla que se precise para su aplicación.

Para la financiación de las anteriores actuaciones el RD previó que el Ministerio de Vivienda podría ampliar las cifras máximas de préstamos convenidos a conceder por las entidades de crédito colaboradoras, establecidas para los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, sin superar, junto con los préstamos convenidos concedidos en el resto del Plan, el máximo global autorizado por el Consejo de Ministros en el apartado tercero de su Acuerdo de 29 de julio de 2005. Ello se produjo mediante la Orden VIV/440/2009, de 20 de febrero, por la que se amplía el volumen máximo de préstamos convenidos de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, a conceder por las entidades de crédito en 2009, en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Concedida financiación para actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido anteriormente, se computarán como parte de los objetivos que se acuerden en el Programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en los convenios de colaboración establecidos entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

La Orden VIV/2680/2009, de 28 de septiembre, ha puesto fin a esta situación de transitoriedad con fecha 5 de octubre, día de su publicación en el B.O.E.

b.- Medidas especiales durante el año 2009

Hasta el 31 de diciembre de 2009, período prorrogable mediante acuerdo del Consejo de Ministros:

b.1.- Posibilidad temporal y transitoria de acogimiento de viviendas libres al plan

De acuerdo con lo ya indicado, uno de los objetivos del nuevo Plan es poder dar salida al gran número de viviendas libres actualmente sin vender. Este stock de viviendas libres pueden ser acogidas al plan y gozar de sus ayudas, si reúnen determinadas características y, en principio con un plazo perentorio que concluye el 31 de diciembre de 2009, si bien este período puede prorrogarse mediante acuerdo del Consejo de Ministros.

Para ello, la Disposición Transitoria Primera, en su número 2, permite que los promotores de viviendas libres puedan obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esa naturaleza y, en el supuesto de obtener préstamo convenido, la subsidiación en las mismas condiciones.

Los requisitos para poder solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler exigidos, son los siguientes:

1. Temporales:

- En principio y salvo prórroga por acuerdo del Consejo de Ministros, hasta el 31 de diciembre de 2009.
- Haber obtenido una licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2008.

2. Cumplen las características exigidas por la normativa de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en desarrollo del Plan Estatal bajo cuya vigencia se haya obtenido la licencia, en cuanto a los máximos referentes a:

- superficies,
- precios por metro cuadrado útil,

- niveles de ingresos de los adquirentes,
- plazos mínimos de protección.

3. Si son calificadas por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla como viviendas protegidas en alquiler, a 10 ó a 25 años, podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esa naturaleza. Y si obtuvieran préstamo convenido, será subsidiado en las mismas condiciones.

b.2.- Aumento de ingresos destinatarios régimen concertado

Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 de este Real Decreto, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM.

b.3.- Reglas especiales vivienda usada

No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día de publicación de este Real Decreto en el "Boletín Oficial del Estado" y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6.

Estas viviendas podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por 100 del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por 100 de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

b.4.- Aumento subvenciones arrendamiento u AUP

Las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, y se acuerden en dicho plazo, se incrementarán en un 20 por 100.

b.5.- Reducción del período para poder aplazar cuotas por desempleo

El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización en el primer acceso en supuestos de desempleo (apartado 5 del artículo 42), se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos concedidos durante 2009 con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como para los prestatarios subrogados en préstamos concedidos, con la misma conformidad, a promotores de viviendas protegidas para venta durante el mismo año.

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

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria se computarán como parte de los objetivos que se acuerden en el Programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en los convenios de colaboración establecidos entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c.- Inclusión en el Plan de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido

Las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique en el "Boletín Oficial del Estado" la orden a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera, podrán acogerse a este Real Decreto durante el año 2009, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos declarados, cuando ello proceda, a número de veces el IPREM del año al que se refieren dichos ingresos.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en el apartado anterior, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma correspondiente o las ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

d.- Ámbitos territoriales de precio máximo superior

Hasta tanto las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no establezcan los precios máximos de las actuaciones protegidas, según su propia normativa y de conformidad con lo establecido en este Real Decreto, seguirán teniendo la consideración de ATPMS los así declarados en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008. Estos ámbitos han sido establecidos como se ha indicado por la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio.

3.- FINANCIACIÓN CUALIFICADA

3.- FINANCIACIÓN CUALIFICADA

3.1.- FORMAS DE FINANCIACIÓN

En el Glosario Financiación de actuaciones protegidas, se indica que estas podrán adoptar alguna de las modalidades siguientes:

- a) Préstamos convenidos. Son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.
- b) Ayudas financieras, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado. Estas son las ayudas económicas estatales directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas para facilitar el pago de la parte no financiada con préstamo del precio de la vivienda que pueden ser:
 - 1º Subsidiación de los préstamos convenidos.
 - 2º Subvenciones.
 - 3º Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

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

De una forma más concreta, el artículo 13 (Ayudas financieras del Plan) indica que las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, consistirán en:

- a) Subsidios de préstamos convenidos.
- b) Ayuda estatal directa a la entrada (en adelante, AEDE).
- c) Subvenciones.

En relación a las ayudas, el papel que desempeñan cada una de las administraciones es distinto:

- El Ministerio de Vivienda satisfará las ayudas financieras en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla hayan verificado el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en el Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones.
- La tramitación y resolución de los procedimientos de otorgamiento de las ayudas corresponderá al órgano competente de dichas comunidades y ciudades, que asimismo gestionará el abono de las subvenciones.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se han suscrito entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, se hace referencia a las ayudas que estas Administraciones destinan a la misma finalidad, de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

La suma de las ayudas financieras estatales y las de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de otras Administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, no podrá superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

Los convenios de colaboración entre el MIV y las CC.AA. se han publicado por Resoluciones de la Subsecretaría de Vivienda, publicados en el B.O.E. de 29 de junio y 15 y 20 de julio de 2009.

3.1.1.- Préstamos convenidos

Los préstamos convenidos tienen unas características generales que se establecen en el artículo 12, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas. Las condiciones comunes son las que enumera este artículo. No obstante ello, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, considerada la evolución del mercado de la vivienda y de su financiación, o de la economía en general, se podrán modificar las características de los préstamos convenidos establecidas en este artículo. En tal caso, las EE. CC. que hubieran formalizado convenios de colaboración con el Ministerio de Vivienda podrán resolverlos unilateralmente.

Hecha la anterior precisión, las condiciones comunes son:

a) Concesión

Serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda el correspondiente convenio de colaboración y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

No se podrá aplicar, por dichas entidades, comisión alguna por ningún concepto en relación con dichos préstamos cualificados. No se considerará comisión, a los efectos del artículo 12.1, b), del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, la eventual compensación por amortización anticipada de préstamos convenidos a tipo de interés efectivo fijo, sea por desistimiento o por riesgo de tipo de interés, a que se refieren los artículos 7 a 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria ².

No perderán la condición de préstamos convenidos aquellos que, concedidos en el marco del mencionado Plan 2009-2012, sean objeto de novación modificativa, o de subrogación en otra entidad de crédito colaboradora de dicho Plan, en aplicación de la normativa reguladora de dichas novaciones o subrogaciones interbancarias, siempre que las nuevas condiciones del préstamo cumplan las establecidas por la normativa del mencionado Plan 2009-2012 para los préstamos convenidos ³.

b) Tipo de Interés inicial

El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora (en adelante, EC).

- **Interés variable:** El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable será igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el "Boletín Oficial del Estado", el mes anterior al de la fecha de formalización más un diferencial de entre 25 y 125 puntos básicos ⁴.

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el "Boletín Oficial del Estado" el mes anterior al de la fecha de formalización.

² Introducido por la Resolución de 19 de mayo de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de los Programas 1994 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1997 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008, así como se modifican algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

³ Ídem nota anterior.

⁴ El Decreto fijaba 65 puntos básicos, la horquilla la ha fijado la citada Resolución de 19 de mayo de 2009.

- **Interés fijo:** El tipo de interés efectivo se determinará en los convenios de colaboración, partiendo de un swap de plazo equivalente a la duración del préstamo, más un diferencial que se establecerá en la Orden del Ministerio de Vivienda, de convocatoria y selección de las EE. CC. con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

c) Cuotas

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

d) Garantías

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

3.1.2.- Subsidiación de los préstamos cualificados

La define el Propio Real Decreto como la "ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que consiste en el abono a esta última, por parte del Ministerio de Vivienda, de una cuantía fija, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario".

a) Cuantía

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

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

El Ministerio de Vivienda podrá convenir con las EE. CC. las condiciones del reintegro a las mismas de las cuantías de la subsidiación.

El Consejo de Ministros podrá acordar, excepcionalmente, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una modificación de las cuantías de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación resultara favorable a los prestatarios.

b) Efectividad

La subsidiación del préstamo convenido será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del mismo o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización o, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación por parte de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido.

La subsidiación de préstamos formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido, y será efectiva a partir de la fecha de recepción de dicha resolución por el Ministerio de Vivienda.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

c) Plazo

La subsidiación de préstamos se concederá por el período que en cada caso se determina en este Real Decreto.

3.1.3.- Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE)

La ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares del solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido, correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

El pago de la ayuda se efectuará por la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo convenido, en el momento de formalización de la escritura pública de compraventa y de la de constitución de la hipoteca de la vivienda. La cuantía abonada le será reintegrada por el Ministerio de Vivienda a dicha entidad de crédito al contado y sin intereses, según se determine en los convenios de colaboración con ella, con independencia de cualesquiera circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de la citada ayuda estatal.

3.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA FINANCIACIÓN

Las condiciones que exige el decreto con carácter general para la financiación de las actuaciones son de distinto orden, pudiendo clasificarse en un requisito formal previo, el acogimiento al régimen de protección, y una serie de criterios subjetivos, relativos a los beneficiarios, objetivos, relativos a las viviendas protegidas, y otros relativos a diversas condiciones jurídicas, como la ocupación, la limitación de venta, etc. Además se regulan una serie de requisitos singulares en función del régimen, como la vivienda en arrendamiento o el primer acceso a la propiedad. Analizaremos todos ellos.

Corresponde a las Comunidades Autónomas o a las Ciudades de Ceuta y Melilla reconocer el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Real Decreto para acceder, según el caso, a las diferentes ayudas financieras, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto y según lo acordado en los correspondientes convenios suscritos entre ambas Administraciones.

3.2.1.- Criterio formal previo

Es necesario con carácter previo que las actuaciones para las que se solicite la financiación hayan recibido el visto bueno o marchamo de las CC.AA., de acuerdo con lo establecido en este Real Decreto y con las condiciones específicas que determine la normativa propia de desarrollo.

Como el ámbito es más amplio que la VPO, este marchamo podrá ser:

- Calificación: en caso de VPO o promoción pública.
- Declaración de protegida: en otras actuaciones.

Estos conceptos de calificación o declaración de una actuación como protegida, son definidos en el número 8 del artículo como:

"Es el acto administrativo emanado del órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla en virtud del cual se declara la protección de las viviendas o actuaciones reguladas en este Real Decreto".

3.2.2.- Requisitos subjetivos

En relación a los destinatarios de las distintas ayudas, como se ha indicado existen ayudas a la promoción, ayudas a la piedra, y a la adquisición (adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio) estableciendo en este último caso una serie de requisitos específicos.

Estos requisitos no se desarrollan por haber sido estudiados con anterioridad.

3.2.3.- Requisitos objetivos

Desde un punto de vista objetivo existe una serie de limitaciones en relación al objeto de la promoción que han de cumplirse para que se pueda otorgar la financiación. En concreto el R.D. 2066/2008 exige que las viviendas no excedan ni de las superficies útiles máximas ni de los precios máximos de venta o renta, según los casos. Pero además se establece otra serie de condiciones de naturaleza objetiva como el destino, ocupación y ciertas prohibiciones o limitaciones a la facultad de disponer. Analizaremos todos ellos.

3.2.3.1.- Superficies

Se obtendrá financiación cualificada, según el **artículo 8**, únicamente para la promoción, adquisición y rehabilitación de una plaza de garaje y de un trastero, requiriéndose, en todo caso, la vinculación en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada.

En concreto, se podrá obtener financiación cualificada para los siguientes elementos y anejos vinculados y superficies:

1. **Vivienda:** se establecen los siguientes criterios:

La superficie útil máxima de dichas viviendas será la establecida por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

No obstante ello, a efectos de financiación se establecen las siguientes precisiones:

- Supuesto ordinario 90: metros cuadrados.
- Regla especial: cuando la superficie útil no exceda de 45 metros cuadrados, podrá computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el 30 por 100 de dicha superficie útil, destinada a servicios comunitarios vinculados a dichas viviendas en los términos que establezca la normativa propia de las CC.AA.

2. **Trastero:** 8 m²

3. **Garaje:** 25 m²

Por contra, no serán objeto de financiación cualificada la promoción, adquisición o rehabilitación de locales de negocio.

El **porcentaje de financiación** es del 80% del precio de los mismos, incluyéndose los trasteros y la plaza de garaje.

Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla o, en su caso, las normas que rigen para las viviendas de protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

La superficie útil máxima, a efectos de la financiación establecida en este Plan, será de 90 metros cuadrados.

3.2.3.2.- Precios

El nuevo RD 2066/08 hace referencia a un nuevo concepto, el denominado "**Módulo Básico Estatal**" que se define en el artículo 2 como:

"El módulo básico estatal (en adelante MBE) es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Real Decreto, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, y en áreas de rehabilitación integral y renovación urbana."

La Disposición Adicional Segunda establece que la cuantía del MBE es de **758 euros** por metro cuadrado de superficie útil.

No obstante ello, se establecen dos previsiones de MBE en los siguientes supuestos:

1. Para la Comunidad Autónoma de **Canarias** debido a su condición de insularidad ultraperiférica en el ámbito de la Unión Europea, la cuantía aplicable de precio básico será un 10 por 100 superior a la del Precio Básico Nacional.
2. Para la Comunidad Autónoma de **Illes Balears y a las Ciudades de Ceuta y Melilla**, cuya condición de extrapeninsularidad pudiera dar lugar a unos costes de construcción significativamente superiores a los del resto del territorio nacional, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá acordar un aumento del precio básico.

El MBE será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en el mes de diciembre de los años 2009, 2010 y 2011, y será publicado en el "Boletín Oficial del Estado", sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de este Real Decreto. No obstante ello, si la evolución del Plan y las circunstancias económicas y financieras lo aconsejara, el Consejo de Ministros podrá modificar el MBE en cualquier momento de la vigencia del Plan.

A partir del MBE, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar, según su propia normativa, las cuantías máximas de los precios de venta y de renta de las viviendas acogidas al Real Decreto, por debajo o por encima

del mencionado precio básico, para cada una de las zonas, localidades o, incluso, ámbitos intraurbanos que correspondan. En todo caso, las cuantías máximas de los precios fijados no podrán superar las establecidas para cada supuesto en este Real Decreto.

Los precios máximos así determinados podrán incrementarse si la vivienda objeto de la actuación protegida está situada en un ámbito territorial de precio máximo superior.

Estableceremos los distintos supuestos.

a) En venta.

• En **primera venta**, los precios de la **vivienda** fijados son los siguientes:

- a) Viviendas de protección oficial de régimen especial; su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,40 veces el MBE.
- b) Viviendas protegidas de régimen general; su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el MBE.
- c) Viviendas protegidas de precio concertado; precio máximo no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,80 veces el MBE.

En los tres tipos descritos se establecen las siguientes **precisiones** en relación al cálculo de los precios:

1. Si la vivienda se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior (en adelante, ATPMS), su precio máximo, incluyendo los anejos indicados en los apartados 2 y 3, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito, según el tipo de vivienda. Estos ámbitos han sido establecidos como se ha indicado por la Orden VIV/1952/2009 de 2 de julio.
2. El precio máximo total de venta o de referencia para las viviendas en alquiler, podrá incluir, además, la superficie adicional computable a que se refiere el apartado 4 del artículo 8⁵, con independencia de que la superficie real fuera superior. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.
3. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el apartado 1 e incluirán los pagos que efectúe el promotor individual o el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta.

Se entenderá por gastos necesarios los honorarios de la gestión, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

⁵ Viviendas de menos de 45 m² y superficie adicional de hasta el 30% de dicha superficie destinada a servicios comunitarios.

Los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción figurarán en la calificación provisional y no podrán modificarse, ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

- a) En caso de alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este Real Decreto.
- b) Si la vivienda no se vendiera ni arrendara en un plazo máximo a determinar por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en cuyo caso el precio total máximo que corresponda hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento será el que fijen aquéllas.

Cuando la promoción incluya **garajes o trasteros**, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de éstos, que figurará asimismo en la calificación o declaración provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un trastero y el de un garaje. A estos efectos, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

• **Ámbitos territoriales de precio máximo superior:**

Son aquellas zonas que sean así declaradas mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en consideración a la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos con los de venta de las viviendas libres. Pueden integrar diversos municipios, o bien municipios aislados o, incluso, ámbitos intraurbanos de un municipio.

La declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá elevarse, en su caso, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, previa solicitud, por parte de dichas comunidades y ciudades, de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y que tendrá en cuenta la capacidad económica de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo general de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, en los siguientes porcentajes máximos:

- Ámbitos territoriales de precio máximo superior del **grupo A**: hasta un 60 por 100 de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 120 por 100, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.
- Ámbitos territoriales de precio máximo superior del **grupo B**: hasta un 30 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 60 por 100, para las viviendas libres usadas y las protegidas de precio concertado.
- Ámbitos territoriales de precio máximo superior del **grupo C**: hasta un 15 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 30 por 100, para las viviendas libres usadas y las protegidas de precio concertado.

En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta de las viviendas objeto de las ayudas podrá incrementarse, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general. Estos ámbitos han sido determinados por la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio.

b) En renta.

Las rentas máximas anuales de las **viviendas protegidas** de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento serán un porcentaje del precio máximo legal total de referencia calculado según la duración del período de amortización del préstamo, del modo siguiente:

- a) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 10 años, será el 5,5 por 100 de los precios máximos legales totales de referencia.
- b) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 25 años, será el 3,5 por 100 de los precios máximos legales totales de referencia.

En relación a la renta se establecen las siguientes precisiones:

- La renta máxima habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda.
- La renta establecida deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (en adelante, IPC).
- Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable.
- Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento hubiera de prolongarse por encima de 10 años, por exigencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.
- Las cuantías máximas de las rentas establecidas en el Real Decreto no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas, en su caso.

• Precios posteriores de venta

En el real Decreto se establece, además, los posteriores precios de venta de las viviendas dedicadas al arrendamiento ordinario (transcurrido el plazo, mientras sigan siendo protegidas y en las condiciones que determinen las CC.AA.), o en el arrendamiento con opción de compra.

- a) **Arrendamiento a 25:** podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta.
- b) **Arrendamiento a 10:** podrán venderse a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma.
- c) **Arrendamiento con opción de compra:** a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por 100 de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino ⁶.

⁶ El arrendamiento con opción a compra solo podrá concederse en el arrendamiento a 10 años. Art. 26, RD 2066/2008.

3.3 .- OTRAS CONDICIONES DE FINANCIACIÓN

3.3.1.- Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto

Sólo podrán acogerse a la financiación del Plan las viviendas adquiridas para uso propio y las promovidas o rehabilitadas para uso propio o para alquiler, que cumplan los requisitos siguientes:

- a) Destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

Se exceptúan las viviendas destinadas por las Administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro al alojamiento temporal de colectivos especialmente vulnerables determinados por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y a realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística.

- b) La transmisión "ínter vivos" o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las CC.AA., que podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante el mismo plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.
- c) La transmisión "ínter vivos" o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.
- d) La venta y adjudicación de las viviendas sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición Transitoria sexta.

Las viviendas acogidas a la financiación de este Plan, estarán sometidas, en su caso, a los derechos de adquisición preferente y demás limitaciones determinadas por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto.

3.3.2.- Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas

Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

- a) De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.

- b) De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.

La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

4.- EL PLAN EN SÍNTESIS

4.-ARTICULACIÓN PLAN ESTATAL

4.1.- DESARROLLO PLAN ESTATAL

◇ **Articulación: actuaciones Estado**

1. Convenios Entidades de Crédito

2. Pactos CC.AA.: Resultado

- **Convenios CC.AA.**
- **Decreto CC.AA.:**

1.- Convenios Entidades de Crédito

- **Finalidad:** garantizarán una oferta suficiente de préstamos convenidos y la gestión del pago de la subsidiación de dichos préstamos y de la AEDE,
- **Determina:**
 - Volumen
 - Territorialización
 - Condiciones créditos
- **Incumplimiento:** El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad de crédito colaboradora habilitará al Ministerio de Vivienda para resolver dicho convenio
- **Selección:**
 - Criterios de la Ley de subvenciones (Ley 38/2003) Orden VIV/106/2005, de 5 de octubre
 - Seleccionados por la Orden VIV/1971/2009, de 15 de julio

2.- Pactos Comunidades Autónomas

Convenios CC.AA.

- **Cupos:** actuaciones iniciales/reservas
- **Cuantificación presupuestaria**
- **Gestión Plan**
- **Control y seguimiento (Art. 18)**
 - Conferencia Sectorial de Vivienda.
 - Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.
 - Comisión Multilateral de Vivienda.
 - Comisiones bilaterales de seguimiento

Decreto CC.AA.:

- **Contenido:**
 - Reconocen ayudas
 - Modulan/adaptan
 - Complementan

4.2.- BENEFICIARIOS

4.2.1- Beneficiarios del Plan

A) Promotores

- No condiciones personales (públicas /privadas)
- Condiciones objetivas:
 - Destino
 - Calificación o declaración protegida
 - Superficies
 - Precios de ventas

B) Autopromotor

- Para uso propio
- Cooperativas-Comunidades de vecinos
- Inquilinos en rehabilitación

C) Adquirentes

1.- SUPUESTOS

- Ordinarios
 - Adquirentes/adjudicatarios
 - Arrendatarios
- RD 2066/2008.- Artículo 1. Beneficiarios de las ayudas del Plan.

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

- Protección preferente
 - Primer acceso (4,5 IPREM)
 - Jóvenes (35 años)
 - Mayores (65 años)
 - Víctimas violencia género
 - Víctimas terrorismo
 - Familias numerosas o monoparentales
 - Discapacitados y familias
 - Divorciados o Separados legalmente
 - Otros situación riesgo o exclusión

4.2.2- REQUISITOS

- No tener vivienda protegida o libre (valor inferior al 40% valor IPP o del 60% en familias numerosas o supuestos específicos)
- Inclusión en registros de públicos de demandantes
- Domicilio habitual y permanente
- No ayudas para vivienda en 10 años (salvo excepciones)
- Ingresos familiares no superen a 6,5 veces IPREM

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS E INGRESOS FAMILIARES DE LOS ADQUIRENTES E INQUILINOS			
Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y alquiler con opción de compra	Ingresos familiares máximos de los adquirentes e inquilinos (en número de veces el IPREM)	Ingresos familiares máximos en número de veces el IPREM 2008 (aplicable hasta junio 2009) IPREM: 7.236,6	Ingresos familiares máximos en número de veces el IPREM 2009 (aplicable desde el 1 de julio 2009) IPREM: 7.381,33
Régimen Especial	2,5	18.091,50	18.453
Régimen General	4,5	32.564,70	33.215,99
Régimen Concertado (*)	6,5	47.037,90	47.978,63
* En Régimen Concertado se permite 7 veces IPREM hasta el 31/12/2009 (Disposición Transitoria 1ª)			

4.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA FINANCIACION CUALIFICADA

4.3.1.- Superficies Máximas

A) Estado

- Vivienda (Determinan CC.AA.)
 - Mínima: 30 + 15 miembros
 - Máxima: Fijan CC.AA.
 - Financiación:
 - 90 m²
 - 60 chabolismo
 - 90 + 20% discapacitados
 - 45 tutelados
- Trasteros: 8 m²
- Garajes: 25 m²
- Dependencias anejas: 25 m²

• Transitoria primera. Superficie máxima de las viviendas.

- Durante un plazo de 12 meses prorrogables contados desde la entrada en vigor de este decreto, la superficie útil máxima de las viviendas protegidas de nueva construcción no podrá exceder de los límites siguientes:
 - Viviendas de régimen general: 120 m² útiles.
 - Viviendas de régimen concertado: 150 m² útiles
- No obstante, tanto a efectos de precio máximo de venta y renta, como de financiación convenida, sólo serán computables 90 m² útiles.

4.3.2.- Precios Máximos

A) Estado

1.- Modulo Básico Estatal

- Ordinario: 758 euros (Disp. Adicional Segunda)
- Superior:
 - Canarias 10%
 - Baleares, Ceuta y Melilla
 - Consejo de Ministros a propuesta de CC.AA. y C/M

2.- Precios máximos:

- Régimen especial: Superficie x 1,50 MBE
- Régimen general: Superficie x 1,60 MBE
- Régimen Concertado: Superficie x 1,80 MBE
 - Igual para promotor uso propio

Condiciones:

- Garaje o anejo y trastero: metro cuadrado de superficie útil computable será del 60% del metro útil de la vivienda.
- Se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS.

En segundas y ulteriores transmisiones: el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

4.3.3.- Ámbitos Territoriales de Precio Superior

Grupo “A”

- 60%: Protegidas nueva construcción
- 120%: Libres usadas 2ª o posterior transmisión y precio concertado

Grupo “B”

- 30%: Protegidas nueva construcción
- 60%: Libres usadas 2ª o posterior transmisión

Grupo “C”

- 15%: Protegidas nueva construcción
- 30%: Libres usadas 2ª o posterior transmisión

Determinación: Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio

4.3.4.- Limitaciones de disposición

- No transmisión en 10 años
- Después:
 - a demandantes inscritos (Art. 4 Decreto Valenciano)
 - Limitación precio: 15 años (Art. 5 Decreto Valenciano)

- No descalificación voluntaria
 - Carácter permanente (mínimo 30 años) Suelos destinado a vivienda Protegida
 - Otros suelos 30 años
- Tanteos y Retractos
 - Administración
 - Sociedades públicas alquiler
 - Demandantes inscritos registros

4.4.- FORMAS DE FINANCIACIÓN CUALIFICADA

4.4.1- Ayudas a la vivienda

FORMAS:

1. **Préstamos convenidos:** Son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.
2. **Ayudas financieras,** con cargo a los Presupuestos Generales del Estado. Estas son las ayudas económicas estatales directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, para facilitar el pago de la parte no financiada con préstamo del precio de la vivienda que pueden ser:
 - Subsidiación de los préstamos convenidos.
 - Subvenciones.
 - Ayudas Económicas directas a la entrada (AEDES).

LÍMITES:

La suma de las ayudas financieras estatales y las de las CC.AA. así como de otras Administraciones nacionales o internacionales, no podrá superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

FUNCIONES:

- El **MIV satisfará** las ayudas financieras en aquellos casos en que las CC.AA. hayan verificado el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en Plan.
- Las **CC.AA. tramitarán y resolverán** los procedimientos de otorgamiento de las ayudas y gestionarán el abono de las subvenciones.

4.4.2.- Préstamos convenidos

- **CONCEDENTES:** Entidades de crédito firmantes convenio con Ministerio Vivienda

- **CONDICIONES**

Comisión:

- No se podrá aplicar, por dichas entidades, comisión alguna por ningún concepto en relación con dichos préstamos cualificados.

- No se considerará comisión la eventual compensación por amortización anticipada de préstamos convenidos a tipo de interés efectivo fijo, sea por desistimiento o por riesgo de tipo de interés,

Tipo de interés:

- Variable: será igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el BOE, correspondiente al mes anterior al de la fecha de formalización o revisión, más un diferencial de entre 25 y 125 puntos básicos (Resolución de 19 de mayo de 2009). Revisable 12 meses.
- Fijo: se determinará en los convenios de colaboración, partiendo de un swap de plazo equivalente a la duración del préstamo, más un diferencial que se establecerá en la Orden del Ministerio de Vivienda, de convocatoria y selección de las EE.CC. con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración.
- Plazo:
 - 10 ó 25 “o mayor” según los regímenes
 - 3 años de carencia (ampliación a 4. 10 años opción de compra)
 - Posibilidad suspensión 1^{er} Acceso
- Cuotas: Constantes
- Garantías:
 - General: garantía hipotecaria
 - Excepciones:
 - Suelo
 - Rehabilitación

4.4.3.- Ayudas económicas directas

Subsidiaciones

- Cuantías:
 - Variables
 - Número de euros anuales por cada 10.00 euros préstamo
- Duración:
 - Variable en función regímenes

Subvenciones

- AEDES:
 - Supuestos: Viviendas Régimen Especial y Viviendas de precio general
 - Condiciones:
 - 1^{er} acceso a la propiedad
 - Cuantía del préstamo no inferior 60% precio vivienda
 - Ingresos no menores 4,5 IPREM

- Cuantía:
 - Variable ingresos comprador
 - Cuantías adicionales: Familias numerosas y monoparentales, ancianos y jóvenes
- Anticipos de subvenciones 50/100%
- SUBVENCIONES ARRENDAMIENTO
 - Supuestos:
 - Promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento
 - Propietarios de viviendas libres
 - Inquilinos
 - Viviendas de precio general
 - Cuantía: Variable

4.5.- ACTUACIONES PROTEGIDAS

Eje 1: Promoción de viviendas Protegidas

SUPUESTOS:

Programa 1.a. Promoción de vivienda protegida para alquiler.

Programa 1.b. Promoción de vivienda protegida para venta.

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

Programa 1.a.- Promoción de vivienda protegida para alquiler

FIGURAS DE PROMOCION EN ARRENDAMIENTO:

- A) Promoción Viviendas protegidas de nueva construcción.
- B) Cofinanciación de VPO de promoción pública

A) Promoción Viviendas protegidas de nueva construcción

• MODALIDADES:

1. Arrendamiento ordinario
 - a 10 años
 - a 25 años
2. Arrendamiento con Opción de compra

1) Arrendamiento ordinario

• Rentas máximas:

- 5,5% - arrendamiento a 10 años (art. 8 D.Val.)
- 3,5% - arrendamiento a 25 años

• Condiciones:

- Figurar en la calificación provisional de la vivienda y en el contrato de arrendamiento visado.
- Podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del IPC.
- Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable.

• **Precio venta fin régimen:**

- Transcurridos 25 años: al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación.
- Transcurridos 10 años: a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional.
- Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento hubiera de prolongarse por encima de 10 años, por exigencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.

RENTAS MÁXIMAS VIVIENDAS DE RÉGIMEN ESPECIAL EN ARRENDAMIENTO						
Módulo Básico Estatal (MBE)	758		RENTAS			
			10 AÑOS		25 AÑOS	
			5,50%	5,50%	4,50%	4,50%
		Precios máximos	m²/año	m²/mes	m²/año	m²/mes
	1,50 MBE	1.137,00	62,54	5,21	51,17	4,26
Zonas de ámbito superior	Incremento sobre precio máximo					
Grupo A	60%	1.819,20	100,06	8,34	81,86	6,82
Grupo B	30%	1.478,10	81,30	6,77	66,51	5,54
Grupo C	15%	1.307,55	71,92	5,99	58,84	4,90

RENTAS MÁXIMAS VIVIENDAS DE RÉGIMEN GENERAL EN ARRENDAMIENTO						
Módulo Básico Estatal (MBE)	758					
			10 AÑOS		25 AÑOS	
			5,50%	5,50%	4,50%	4,50%
		Precios máximos	m²/año	m²/mes	m²/año	m²/mes
	1,60 MBE	1.212,80	66,70	5,56	54,58	4,55
Zonas de ámbito superior	Incremento sobre precio máximo					
Grupo A	160%	1.940,48	106,73	8,89	87,32	7,28
Grupo B	130%	1.576,64	86,72	7,23	70,95	5,91
Grupo C	115%	1.394,72	76,71	6,39	62,76	5,23

RENTAS MÁXIMAS VIVIENDAS DE RENTA CONCERTADA EN ARRENDAMIENTO						
Módulo Básico Estatal (MBE)	758	RENTAS				
		10 AÑOS		25 AÑOS		
		5,50%	5,50%	4,50%	4,50%	
		Precios máximos	m ² /año	m ² /mes	m ² /año	m ² /mes
	1,80 MBE	1.364,40	75,04	6,25	61,40	5,12
Zonas de ámbito superior	Incremento sobre precio máximo					
Grupo A	1,20%	3.001,68	165,09	13,76	135,08	11,26
Grupo B	60%	2.183,04	120,07	10,01	98,24	8,19
Grupo C	30%	1.773,72	97,55	8,13	79,82	6,65

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA				
Precio máximo por m ²	Renta máxima: 4,5%		Plazo de sujeción al alquiler	Cuantía máxima de la cofinanciación
	m ² /año	m ² /mes		
1,25 x 758				
947,50	42,64	3,55	25 años	30% del coste que no será superior al precio máximo

PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA TRANSCURRIDO EL PLAZO DE SUJECCIÓN AL ALQUILER

Alquiler a 25 años: El precio máximo de venta establecido en la calificación provisional en el momento de la venta.

Alquiler a 10 años: 1,5 del precio máximo de venta establecido en la calificación provisional en el momento de la venta.

Alquiler a 10 años con opción de compra: 1,7 del precio máximo de venta establecido en la calificación provisional.

En el momento de la venta menos el 30% de los alquileres satisfechos.

• **FINANCIACIÓN**

• **Préstamo:**

- Cuantía máxima: 80% precio máximo
- Plazo de amortización: 10 ó 25 años.
- Período de carencia - finalizará en la fecha calificación definitiva y, como máximo:
 - 4 años formalización del préstamo
 - prórroga 10 años, autorización CC.AA. y Entidad crédito

- **SUBSIDIACIÓN:**

SUBSIDIACIÓN PRESTAMOS						
	Régimen Especial		Régimen General		Precio concertado	
	10 años	25 años	10 años	25 años	10 años	25 años
Duración	Durante toda la vida del préstamo					
Cuantías (1)	250 €	350 €	200 €	250 €	100 €	100

(1) Euros año por cada 10.000 euros de préstamo

- **SUBVENCIÓN:**

SUBVENCIONES				
RÉGIMEN	Especial		General	
	10 años	25 años	10 años	25 años
CUANTÍA ORDINARIA (euros/m² útil)	250 €	350 €	200 €	250 €
CUANTÍAS ADICIONALES POR ATPMS	Grupo A	60 €		
	Grupo B	30 €		
	Grupo C	15 €		

2) Arrendamiento con opción de compra

- Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra.

- Condiciones:

1. Precio adquisición hasta 1,7 veces el PMV calificación provisional.
2. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, sin actualización, y en las condiciones que establezcan las CC.AA. y Ceuta y Melilla.

B) Cofinanciación de VPO de promoción pública

- **Finalidad:** Con el fin de incrementar el parque de viviendas públicas para arrendamiento, el Ministerio de Vivienda podrá cofinanciar, con la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla que corresponda, la promoción pública de viviendas destinadas a este régimen, con las siguientes condiciones.

El porcentaje de financiación a cargo de cada administración se establecerá mediante acuerdo en la correspondiente comisión bilateral de seguimiento del Plan.

• **Condiciones:**

- Que se califiquen como viviendas de protección oficial de promoción pública.
- Que las viviendas estén vinculadas al régimen de arrendamiento protegido durante toda su vida útil y, al menos, por un plazo de 25 años.
- Que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 90 metros cuadrados.
- Que los ingresos familiares máximos de los inquilinos y las rentas máximas aplicables, no excedan de los correspondientes a las viviendas protegidas para arrendamiento de régimen especial.

- **Subvención:** Cuantía máxima será del 30 por ciento del coste computable de edificación de las viviendas que, a estos efectos, no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil de 1,25 veces el MBE.

Programa 1.b.- Promoción de viviendas protegida para venta

• **MODALIDADES**

- Venta y uso propio
- Obra nueva o procedentes rehabilitación
- En suelos propios, derecho de superficie o concesión administrativa

• **TIPOLOGÍA VIVIENDAS VENTA**

- Régimen especial (destinatarios 2,5 IPREM)
- Régimen general (destinatarios 4,5 IPREM)
- Régimen Concertado (destinatarios 6,5 IPREM)

• **PRECIOS MÁXIMOS**

- Régimen especial: Superficie x 1,50 MBE
- Régimen general: Superficie x 1,60 MBE
- Régimen Concertado: Superficie x 1,80 MBE
- Igual para promotor uso propio

- condiciones

- Garaje o anejo y trastero: metro cuadrado de superficie útil computable será del 60% del metro útil de la vivienda.
- Se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS.

- En segundas y ulteriores transmisiones: el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

Préstamo Promotores

a) Cuantía máxima:

- Vivienda: 80% precios o valores máximos calculados a efectos de financiación.

- Garaje o anejo y trastero: 80% precio máximo.
- Locales comerciales: No será objeto de ayudas financieras.

b) Plazo de amortización: 25 años como mínimo.

c) Período de carencia: 4 años prorrogable hasta un total de 10.

Disposición préstamo por promotores

- El promotor podrá convenir con la EC el calendario de disposiciones del capital del préstamo, en función de la ejecución de la inversión y de la evolución de las compraventas o de las adjudicaciones de las viviendas.
- Deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de 4 meses. El incumplimiento de estos plazos, salvo que medie justa causa, permitirá resolver el contrato, con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas, en su caso.

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

SUPUESTOS

- Colectivos especialmente vulnerables
 - Primer acceso
 - Jóvenes (35 años)
 - Mayores (65 años)
 - Víctimas violencia género
 - Víctimas terrorismo
 - Familias numerosas o monoparentales
 - Discapacitados y familias
 - Divorciados o separados legalmente
 - Otros situación riesgo o exclusión
- Otros Colectivos: Comunidad universitaria

Características alojamientos

- Suelos dotacionales o equipamientos
- Edificios destinados exclusivamente a ellos
- Número máximo determinado CC.AA.
- Superficie útil
 - 15 a 45 m²
 - 20% hasta 90 m²
 - Elementos comunes 30% superficie útil
- Plaza garaje vinculada

Condiciones Régimen

- Régimen:
 - Alquiler
 - Vinculación todo el plazo régimen

- Determinan CC.AA.:
 - Duración del contrato o la permanencia de los usuarios en estos alojamientos
 - Posible disposición de otra vivienda en supuestos establecidos

Rentas

- Rentas máximas:
 - colectivos especialmente vulnerables: las de RE para arrendamiento durante 25 años
 - otros colectivos: las de RG para arrendamiento
- Especialidades:
 - Se imputará un máximo del 30 por ciento de la superficie destinada a servicios comunes o asistenciales.
 - La prestación de los servicios comunes o asistenciales que las CC.AA. establezcan para los ocupantes de los alojamientos, podrá suponer un incremento de la renta hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años, de régimen concertado.

Financiación

- Los promotores podrán acogerse al mismo sistema de financiación que la promoción para arrendamiento a 25 años.
 - C. Vulnerables: Régimen Especial
 - Otros: Régimen General
- No será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria, salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija.
- Los promotores podrán renunciar a la obtención de un préstamo convenido.

Subvenciones

Las cuantías de las subvenciones, por metro cuadrado de superficie útil, serán las siguientes:

	Alojamientos para colectivos vulnerables	Alojamientos para colectivos específicos
Cuantía de la subvención (euros/m ² útil)	500	320

Eje 2: Ayudas a Demandantes de Viviendas

SUPUESTOS:

Programa 2.a. Ayudas a inquilinos

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

Programa 2. a.- Ayudas a inquilinos

• **Consisten:** Subvenciones al alquiler

• **Condiciones:**

- Ingresos familiares < 2,5 IPREM
- Domicilio habitual y permanente
- Titular de Contrato en vigor formalizado de acuerdo con la LAU
- Preferencia: Colectivos Vulnerables

No ayuda: En el supuesto de que el solicitante

- Sea titular de otra vivienda
- Fuera ya beneficiario de esta ayuda, o de la renta básica de emancipación
- Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual
- Sea socio o participe de la persona jurídica que actúa como arrendador

• **Subvención:**

- **Cuantía máxima anual:** 40% renta anual y con un límite de 3.200 euros por vivienda.

- **Duración máxima:** 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

- **Condiciones adicionales:**

- No otra subvención hasta transcurridos, al menos, 5 años desde la primera.
- Se hará efectiva al beneficiario, directamente o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

AYUDAS A LOS INQUILINOS	
Cuantía anual máxima en % de la renta anual	40
Cuantía máxima euros/año	3.200
Duración máxima de la subvención (meses)	24
Plazo para obtención de nuevo de la subvención (años)	5

Programa 2. b.- Ayudas a adquirentes de viviendas protegidas y existentes

• Financiación de la adquisición de vivienda.

La financiación para la adquisición de una vivienda podrá consistir en:

- Préstamos convenidos.
- Subsidiación de los préstamos convenidos.
- Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).

PRECIOS MÁXIMOS POR METRO CUADRADO DE SUPERFICIE ÚTIL PARA VIVIENDAS EN COMPRAVENTA								
Módulo Básico Estatal (MBE)	758							
	RÉGIMEN ESPECIAL		RÉGIMEN GENERAL		LIBRE USADO		RÉGIMEN CONCERTADO	
	Precio máximo		Incremento Módulo		Precio máximo		Precio máximo	
	758x1,50	1.137,00	758x1,60	1.212,80	758x1,60	1.212,80	758x1,80	1.364,40
Zonas de ámbito superior (incremento sobre precio máximo)								
Grupo A	60%	1.819,20	60%	1.940,48	120%	2.668,16	120%	3.001,68
Grupo B	30%	1.478,10	30%	1.576,64	60%	1.940,48	60%	2.183,04
Grupo C	15%	1.307,55	15%	1.394,72	30%	1.576,64	30%	1.773,72

• Requisitos Generales

Para obtener las ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción y a las usadas, los solicitantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- **Préstamo:** Ingresos familiares no superen a 6,5 veces IPREM.
- **AEDES:** Ingresos familiares no superen a 4,5 veces IPREM.
- **CCAA:** Límites de ingresos mínimos o condiciones de estabilidad.
- **No ayudas para vivienda en 10 años** (salvo excepciones: víctimas violencia de género, terrorismo, dependientes o discapacitados).

1. Préstamo Convenido

a) Forma de obtención:

- Préstamo directo
- Subrogación préstamo promotor

b) Cuantía máxima:

- **Vivienda:** 80% precios máximos venta o adjudicación en la escritura o promotores individuales para uso propio, del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva.
- **Garaje o anejo y trastero:** 80% precio máximo.

c) Plazo de amortización: 25 años como mínimo ampliable acuerdo Entidad Crédito.

- Amortización anticipada total o parcial, de acuerdo con la entidad de crédito.
- Primer acceso ampliar el plazo máximo 3 años por desempleo.

d) Condiciones crédito directo comprador:

- Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva, cuando se trate de una vivienda protegida de nueva construcción.
- Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor o vendedor de la vivienda.
- Contrato visado acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarias para obtener la financiación. Entre la firma de dicho contrato y la solicitud del visado no deberán transcurrir más de 4 meses.
- Que entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad de crédito no hayan transcurrido más de 6 meses.
- Cancelación por el promotor del préstamo convenido previa o simultáneamente a la formalización del préstamo con el comprador o adjudicatario de la misma.

2. Subsidiaciones**• Supuestos:**

- Primer acceso en propiedad a viviendas nueva promoción régimen especial y general.
 - También la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general.
- Plazo:**
- 5 años, renovables otro período de igual duración con las siguientes condiciones:
- La renovación deberá solicitarse dentro del 5º año del período inicial, acreditando que sigue reuniendo las condiciones.
 - Los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

• **Cuantías y períodos:**

INGRESOS DE LOS ADQUIRENTES (Nº VECES EL IPREM)	SUBSIDIACIÓN (EUROS/10.000 Euros de préstamo)	DURACIÓN PERÍODO DE SUBSIDIACIÓN (años)
Menor o igual a 2,5	100	5 (renovables otros 5)
Entre 2,5 y 3,5	80	5 (renovables otros 5)
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	60	5 (renovables otros 5)

• **Incremento cuantías:** Cuando se trate de Unidades familiares con ingresos que no 2,5 IPREM, Familias numerosas o monoparentales y Personas dependientes o con discapacidad, durante los 5 primeros años, por cada 10.000 euros de préstamo convenido, las siguientes:

- Ingresos < 2,5 IPREM: 55 euros
- Ingresos de 2,5 a 4,5 IPREM: 33 euros

3. Primer Acceso (AEDES)

• **Requisitos:**

- Ingresos familiares < 4,5 veces el IPREM
- No haber tenido una vivienda en propiedad, salvo:
 - que han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados,
 - cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma no exceda del 25% precio de la vivienda que se pretende adquirir (valorada reglas ITP).
- Cuantía del préstamo no < 60% precio de la vivienda, y que no reduzca 5 primeros años del período de amortización.

- **Cuantías:**

Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE)				
Ingresos de los adquirentes (nº veces Iprem)	Cuantías generales (euros)	Jóvenes menores de 35 años	Familias numerosas, monoparentales y personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo (euros)	Mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo y personas separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso (euros)
≤2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
>2,5 y ≤3,5	7.000	8.000	10.000	9.000
>3,5 ≤4,5	5.000	6.000	8.000	7.000

Cuantía adicional de la AEDE por la ubicación de la vivienda en ATPMS		
Grupo de ATPMS y cuantía adicional en Euros		
A	B	C
1.200	600	300

Eje 3: Áreas de rehabilitación integrada y renovación urbana

Tres programas:

3.a. **ARIS:** Áreas de rehabilitación integrada de barrios degradados, centros históricos, centros urbanos y municipios rurales

3.b. **ARUS:** Áreas de renovación urbana

3.c. Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo

Programa 3. a.- ARIS

- **FINALIDAD:** Rehabilitación de tejidos residenciales en medio urbano y rural, recuperando funcionalmente centros urbanos, barrios degradados, conjuntos históricos y municipios rurales

- **REQUISITOS:**

- 200 Viviendas
- Acuerdo Comisión Seguimiento
- Declaración por CC.AA.

- **ARIS. Conjuntos históricos**

- Acompañadas Plan Especial de conservación, Protección y rehabilitación.

- **ARIS. Municipios Rurales**

- Municipios de menos de 5.000 habitantes.

- **Condiciones generales de los beneficiarios**

- **Beneficiarios podrán ser:**

- Los promotores de la actuación.
- Los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI.

- **Ingresos de las personas físicas beneficiarias:**

- Elementos privativos: no < 6,5 veces el IPREM,
- Elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento: las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

- **Financiación**

- **Condiciones generales:**

- Consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones a los promotores.
- El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.
- Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación.

- **Préstamos convenidos:**

- 1.- **Por el promotor:**

- No subsidiación
- Cuantía: totalidad del presupuesto de aquella
- Período máximo de amortización: 15 años
- Período de carencia: hasta 3 años
- Los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del ARI podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

- 2.- **Directo:**

En caso de que el promotor no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos propietarios u ocupantes podrán obtener préstamos convenidos directos.

- No subsidiación
- Cuantía: diferencia entre la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio y el importe de las subvenciones concedidas
- Plazo de amortización: 15 años como máximo
- Período de carencia: de 2 años, ampliable a 3

- **Subvenciones:**

SUPUESTOS				
DESTINO	ORDINARIO		CENTROS HISTÓRICOS MUNICIPIOS RURALES	
	Límite Presupuesto Protegido	Cuantía media + vivienda	Límite Presupuesto Protegido	Cuantía media + vivienda
Rehabilitación vivienda y edificios e infravivienda	40%	5.000 €	50%	6.600 €
Urbanización y reurbanización espacio público	20%	1.000 €	50%	1.980 €
Coste equipos de información y gestión	5%	50% Coste	5%	50% Coste

Programa 3. b.- ARUS

• **FINALIDAD:**

El programa de ARUS establece las condiciones básicas para obtener financiación del Plan para la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

• **REQUISITOS:**

- Perímetro: 4 manzanas o 200 Viviendas, excepcionalmente menos
- Acuerdo Comisión Seguimiento
- Viviendas más de 30 años y agotamiento estructural
- No requisitos Ley edificación y CTE
- Uso Vivienda 60% superficie
- Instrumento de planeamiento con aprobación inicial

• **SUPUESTOS:**

- Demolición de las edificaciones existentes.
- Construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.
- Urbanización y reurbanización de los espacios públicos.
- Programas de realojo temporal de los residentes.

• **FINANCIACIÓN:**

- La financiación de las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones destinadas a los promotores.
- El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados.
- Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

• **Subvenciones:**

DESTINO	LÍMITES		
	Límite Presupuesto Protegido	Cuantía media + vivienda renovada	Límite temporal
Sustitución de viviendas existentes	35%	30.000 €	-
Obras de urbanización en el espacio público	40%	12.000 €	-
Subvención realojos temporales	-	4.500 € Anuales	4 años

Programa 3. c.- Ayudas para la erradicación del chabolismo

• **FINALIDAD:**

- Recoge las condiciones para obtener financiación del Plan, en las actuaciones destinadas a tal fin.
- Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

• **AYUDAS:**

- La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones, destinadas a las entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo.
- Los beneficiarios de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

• **Subvenciones:**

DESTINO	LÍMITES	
Realojo unidades familiares	50% Renta Anual	3.000 € año
Coste de equipos de información y gestión	10% importe total subvenciones al realojo de la actuación	

Eje 4: Ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios

Dos programas:

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

Programa 4. a.- Ayudas RENOVE

• **CONDICIONES BENEFICIARIOS AYUDAS:**

- **Supuestos:** Promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de bienes.
- **Límites ingresos familiares beneficiarios ayudas:** determinan las CC.AA.:
 - **Elementos privativos:** > 6,5 el IPREM cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio de elementos privativos de los edificios (viviendas).
 - **Elementos comunes** del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las CC.AA. sin exceder los límites de ingresos determinados en este Real Decreto.

• **ACTUACIONES PROTEGIBLES:**

- A. Mejora eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.
- B. Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.
- C. Mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

• **FINANCIACIÓN:**

a) **Edificios de viviendas:**

- **Préstamos convenidos**, con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones destinadas a los promotores.
- **Presupuesto protegido:** coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

Viviendas:

- **Subvenciones**, abonadas en las mismas condiciones que para los edificios de vivienda.
- **Presupuesto protegido:** coste total de la rehabilitación de las mismas.

Otras condiciones:

- Superficies máximas computables:
 - En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 m²u por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella, y
 - En rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas.
- **Límite:** presupuesto protegido x m²u > 70% MBE.
- No ayuda la rehabilitación de locales, salvo posibilidad de obtención de préstamo convenido cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.
- El 25% presupuesto dedicado utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.
- No financiación este programa actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en ARIS o en ARUS.

• **AYUDAS:**

a) **Rehabilitación Edificios de viviendas:**

1. **Préstamos:**

- **Alcanza** la totalidad del presupuesto protegido
- **Plazo de amortización:**
 - 15 años
 - Carencia 2 años ampliable 3 acuerdo EF/CC.AA.
- **Beneficiarios:** Todos propietarios u ocupantes sin límite de ingresos

2. Subsidiación:

SUPUESTO	REQUISITOS	CUANTÍA Por cada 10.000 € Préstamo convenido
Arrendatario Propietario vivienda/as	Ingresos < 6,5 IPREM	140 €
Propietario vivienda/as	- No límite ingresos - Contrato Prórroga Forzosa, anteriores LAU 1994	175 €

3. Subvención:

- Es incompatible con la subsidiación
- Cuantías:

SOLICITANTE	CUANTÍA MÁXIMA EN RELACIÓN P.P.	LÍMITE POR VIVIENDA
Comunidad de propietarios	10%	1.100 €
Arrendatario, ocupantes vivienda con ingresos <6,5 IPREM	15%	1.600 €
Mayores de 65 años Discapacitados en obras adecuación	15%	2.700 €

b) Rehabilitación Viviendas:

- Solo **Subvenciones**
- Cuantías:

SOLICITANTE	CUANTÍA MÁXIMA EN RELACIÓN P.P.	LÍMITE POR VIVIENDA
Propietarios u ocupantes	25%	2.500 €
Mayores de 65 años Discapacitados en obras adecuación	25%	3.400 €
Propietario destine a alquiler protegido 5 años	25%	6.500 €

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

- **Ayudas**
- Subvención en proyectos que incluyan la obtención de una calificación energética de acuerdo con el RD 47/2007, que regula el procedimiento de certificación.
- Subvenciones en función de la clase de declaración A, B o C

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

Eje 5. Suelo

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

- **MODALIDADES:**

- **Urbanización**

- Destino: Inmediata edificación con destino de vivienda protegida
- Proporción: 50% de "edificabilidad residencial" ámbito urbanización

- **Áreas de Urbanización prioritarias (AUP)**

- Destino: Inmediata edificación con destino de vivienda protegida
- Proporción: 75% "edificabilidad resultante"
- PPS.- 50% edificabilidad Arrendamiento o Pro. Pública
- Definidas: Convenio CC.AA. y Ayuntamiento

- **Adquisición:** Solo en AUP

- **AYUDAS:**

- **Requisitos acceso financiación**

- Título que conceda facultades de urbanizar (propiedad, D. Superficie, convenio propietario, etc.)
- Compromiso inicio 3 años: 30% Viviendas Protegidas
- Memoria viabilidad económica y urbanística y características actuación
- Antes de la obtención del crédito para financiar las viviendas
- Inscripción afección Registro de la Propiedad
- Áreas de Urbanización prioritarias (AUP)
 - Convenio Comisión Bilateral
 - Condiciones financiación estado y compromisos CC.AA. y Ayto.

- **Préstamos convenidos**

- Cuantía: 20% MBE x superficie edificable actuación
- Suma períodos de amortización y carencia > 4 años (carencia > 2 años)
- No necesaria garantía hipotecaria salvo exigencia Entidad Financiera
- Préstamo vence anticipadamente al conceder el de las viviendas
- Escritura podrá prever que se obtiene la calificación provisional de viviendas protegidas, se adapte las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción

- **Subvenciones**

- **En función de:**

- Porcentaje de edificabilidad vivienda Protegida
- La adquisición onerosa del suelo

- Ubicación en ATPMS
- Porcentaje de viviendas en alquiler o Régimen Especial:

Grupo de la actuación protegida	Porcentaje de edificación residencial protegida destinada a vivienda protegida en alquiler y/o a vivienda protegida de régimen especial.
Grupo 1	≥40%
Grupo 2	≥20% <40%
Grupo 3	<20%

Cuantías Máximas:

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

Eje 6: Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan

Programa 6.a. Ayudas a la gestión de los planes de vivienda e información al ciudadano

• **Finalidad**

Financiación a efectos de creación y mantenimiento de sistemas de información y gestión a los ciudadanos y control y gestión relaciones MIV – CC.AA. en desarrollo del Plan

• **Actuaciones:**

- Sistemas informáticos de gestión
- Registro demandantes
- Ventanillas únicas
- Oficinas técnicas y órganos de gestión en actuaciones rehabilitación
- Programas de difusión del Plan

- **Financiación:** Su cuantía se fijará Convenios Estado/CC.AA.

**5.- ESFUERZO ECONÓMICO
PARA LA ADQUISICIÓN O
ARRENDAMIENTO DE UNA
VIVIENDA PROTEGIDA EN
RÉGIMEN GENERAL, ESPECIAL
O CONCERTADO.**

5.1.- DATOS BASE PARA EL CÁLCULO DEL ESTUDIO

CÁLCULO PRECIO VIVIENDA

MBE (MÓDULO BÁSICO ESTATAL): 758 Euros
IPREM 2008: Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples.

Régimen Especial: MBE X 1,5

Viviendas destinadas a adquirentes o inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 IPREM.

Régimen General: MBE x 1,6

Viviendas destinadas a adquirentes o inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 IPREM.

Régimen Concertado: MBE x 1,8

Viviendas destinadas a adquirentes o inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 IPREM.

TABLA CÁLCULO PRECIOS MÁXIMOS VENTA Y RENTAS MÁXIMAS (importe anual m² útil):

VIVIENDAS PROTEGIDAS		MBE 758
RÉGIMEN ESPECIAL	m ² útil	1.137,00
RÉGIMEN GENERAL	m ² útil	1.212,80
RÉGIMEN CONCERTADO	m ² útil	1.364,40
ALQUILER ESPECIAL 10 AÑOS	5,50%	62,54
ALQUILER ESPECIAL 25 AÑOS	4,50%	51,17
ALQUILER GENERAL 10 AÑOS	5,50%	66,70
ALQUILER GENERAL 25 AÑOS	4,50%	54,58
ALQUILER CONCERTADO 10 AÑOS	5,50%	75,04
ALQUILER CONCERTADO 25 AÑOS	4,50%	61,40

Precio aplicado en el estudio: MBE multiplicado por el coeficiente correspondiente a cada tipo de régimen, no se aplican los coeficientes correspondientes a la zona geográfica en donde esté ubicada la vivienda.

TABLA IPREM 2008: (Real Decreto-Ley 1/2008 de 18 de enero, por el que se determina el IPREM para 2008 (BOE 19 enero 2008):

IPREM 2008 (SMI en cómputo anual)		
IPREM / MES	603,1	IPREM / AÑO
(núm. veces IPREM)	1 miembro / mes	7.236,6
2,5	1.507,6	18.091,5
3,5	2.110,7	25.328,1
4,5	2.713,7	32.564,7
5,5	3.316,8	39.801,3
6,5	3.919,8	47.037,9

SUPUESTO APLICADO: Ingresos familiares equivalentes a 1 miembro según tablas IPREM.

SUPERFICIES:

SUPUESTOS APLICADOS EN EL ESTUDIO CÁLCULO ESFUERZO:

- VENTA: VIVIENDA DE 90m², 70m² Y 50m² ÚTILES.
- ALQUILER: VIVIENDA DE 70m² Y 45m² ÚTILES.
- VENTA Y ALQUILER: APARCAMIENTO DE 25m² ÚTILES Y TRASTERO DE 8m² ÚTILES.

AYUDAS A DEMANDANTES DE VIVIENDAS

(Capítulo II, Eje 2): Arts. 38 a 44 Real Decreto.

Financiación adquisición de vivienda: Préstamo convenido, Subsidiación préstamo convenido y Ayuda Estatal Directa a la Entrada.

- PRÉSTAMO CONVENIDO:

CUANTÍA MÁXIMA: 80% precio calculado a efectos de financiación.

TIPOS DE INTERÉS aplicados en el estudio: (según BOE 23 de mayo de 2009)

- tipo interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan Vivienda 2005-2008: 4,01% anual.
- tipo interés efectivo variable en el marco Plan Estatal Vivienda y Rehabilitación 2009-2012:

Euribor mes mayo 2009 (1,66%) + diferencial (1,25%) = 2,91%

- SUBSIDIACIÓN PRÉSTAMO CONVENIDO: según Art. 43.

- AEDE: según Art. 44 (Supuesto aplicado: Cuantías generales según número veces IPREM).

DESCRIPCIÓN CUOTAS

- CUOTA A (80% precio): PRÉSTAMO CONVENIDO + RECURSOS PROPIOS
- CUOTA B (80% precio): (PRÉSTAMO CONVENIDO – SUBSIDIACIÓN) + RECURSOS PROPIOS
- CUOTA C (100% precio IVA incluido): (PRÉSTAMO CONVENIDO - SUBSIDIACIÓN) + (PRÉSTAMO PERSONAL ENTRADA - AEDE)

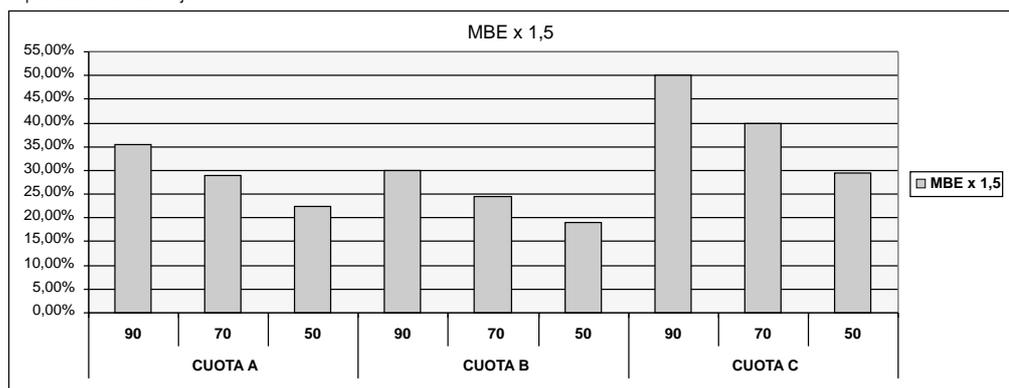
El Tipo interés aplicado préstamo personal (7%, amortización 10 años)

5.2.- TABLAS

ESFUERZO RÉGIMEN ESPECIAL EN COMPRAVENTA INGRESOS 2,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA B			CUOTA C		
ESPECIAL	90	70	50	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,5	35,38%	28,93%	22,49%	29,85%	24,42%	18,98%	50,09%	39,82%	29,55%

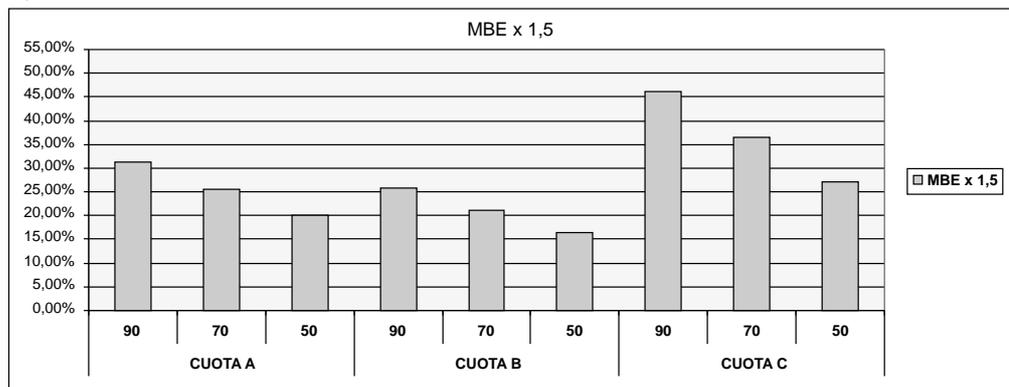
Tipo de interés: Fijo



ESFUERZO RÉGIMEN ESPECIAL EN COMPRAVENTA INGRESOS 2,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA B			CUOTA C		
ESPECIAL	90	70	50	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,5	31,39%	25,67%	19,95%	25,87%	21,15%	16,44%	46,10%	36,55%	27,01%

Tipo de interés: Variable

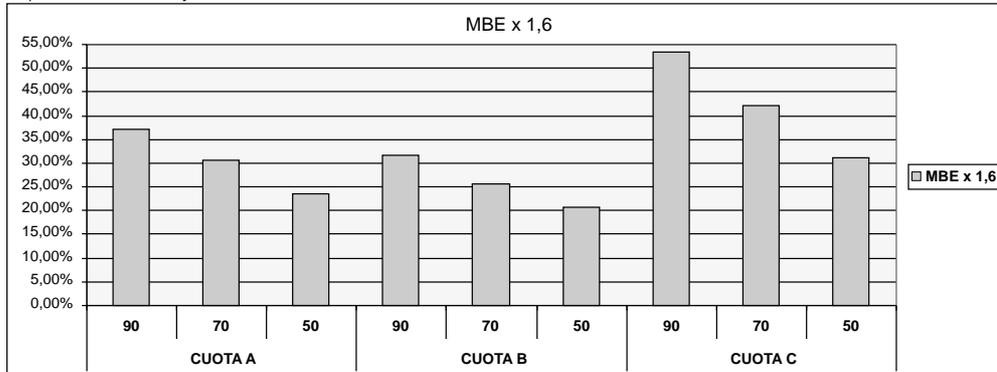


CUOTA A PRÉSTAMO CONVENIDO **CUOTA B** (PRÉSTAMO CONVENIDO - SUBSID.) **CUOTA C** (PR CONV. - SUBSID.) + (PR PER. - AEDE)

ESFUERZO RÉGIMEN GENERAL INGRESOS 2,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA B			CUOTA C		
ESPECIAL	90	70	50	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,6	37,73%	30,86%	23,99%	31,84%	26,04%	20,24%	53,84%	42,89%	31,94%

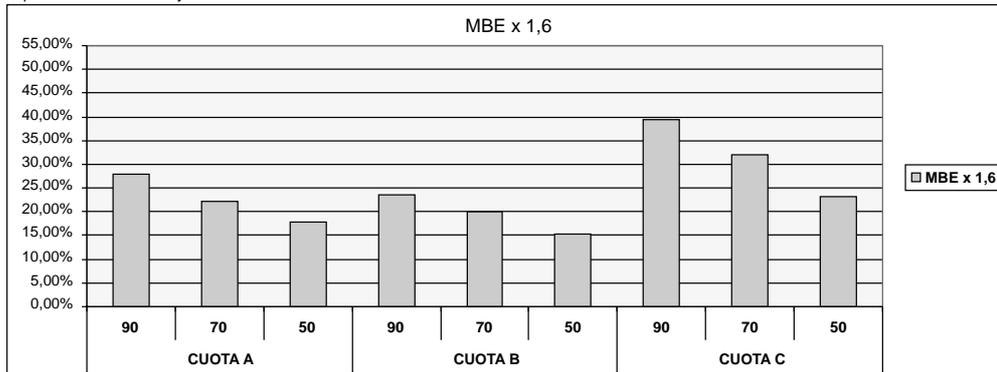
Tipo de interés: Fijo



ESFUERZO RÉGIMEN GENERAL INGRESOS 3,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA B			CUOTA C		
ESPECIAL	90	70	50	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,6	26,95%	22,04%	17,13%	23,59%	19,29%	14,99%	39,86%	31,89%	23,91%

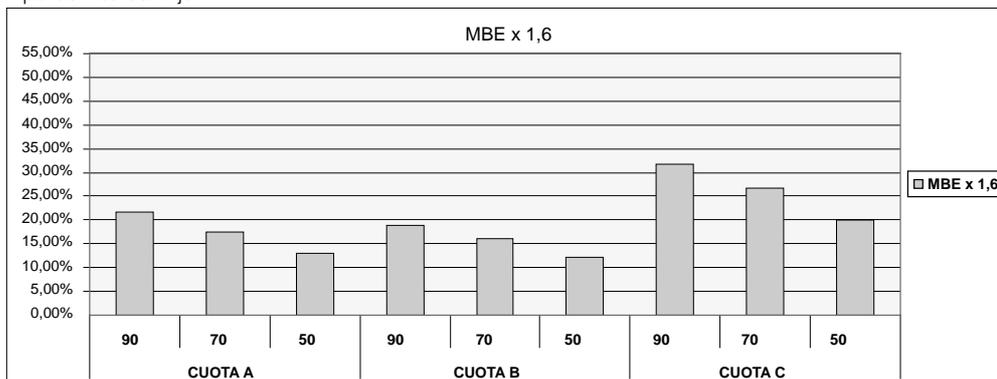
Tipo de interés: Fijo



ESFUERZO RÉGIMEN GENERAL INGRESOS 4,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA B			CUOTA C		
ESPECIAL	90	70	50	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,6	20,96%	17,14%	13,33%	19,00%	15,54%	12,08%	32,53%	26,21%	19,89%

Tipo de interés: Fijo

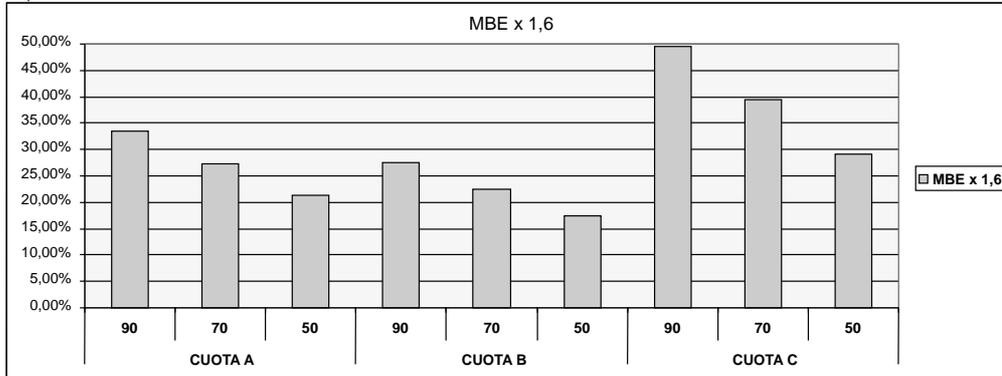


CUOTA A PRÉSTAMO CONVENIDO **CUOTA B** (PRÉSTAMO CONVENIDO - SUBSID.) **CUOTA C** (PR CONV. - SUBSID.) + (PR PER. - AEDE)

ESFUERZO RÉGIMEN GENERAL INGRESOS 2,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA B			CUOTA C		
ESPECIAL	90	70	50	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,6	33,48%	27,38%	21,28%	27,59%	22,56%	17,54%	49,59%	39,41%	29,23%

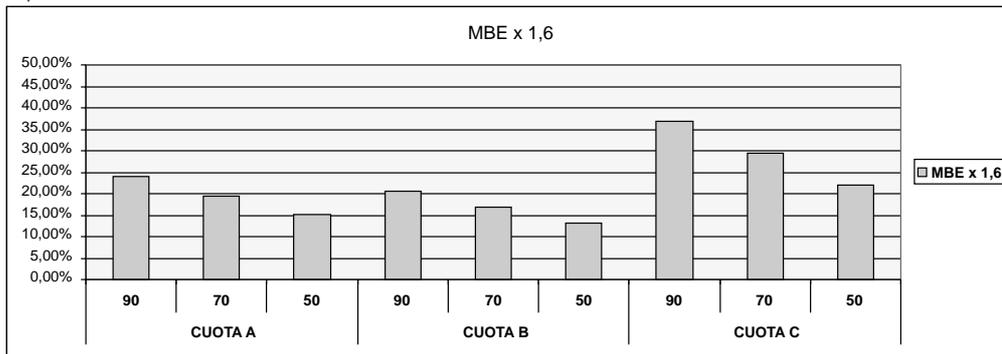
Tipo de interés: variable



ESFUERZO RÉGIMEN GENERAL INGRESOS 3,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA B			CUOTA C		
ESPECIAL	90	70	50	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,6	23,91%	19,56%	15,20%	20,55%	16,81%	13,06%	36,82%	29,40%	21,98%

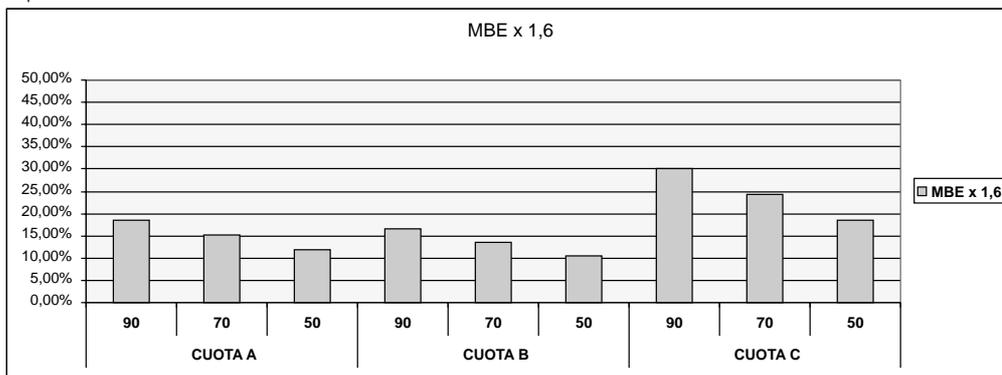
Tipo de interés: variable



ESFUERZO RÉGIMEN GENERAL INGRESOS 4,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA B			CUOTA C		
ESPECIAL	90	70	50	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,6	18,60%	15,21%	11,82%	16,64%	13,61%	10,58%	30,17%	24,28%	18,38%

Tipo de interés: variable

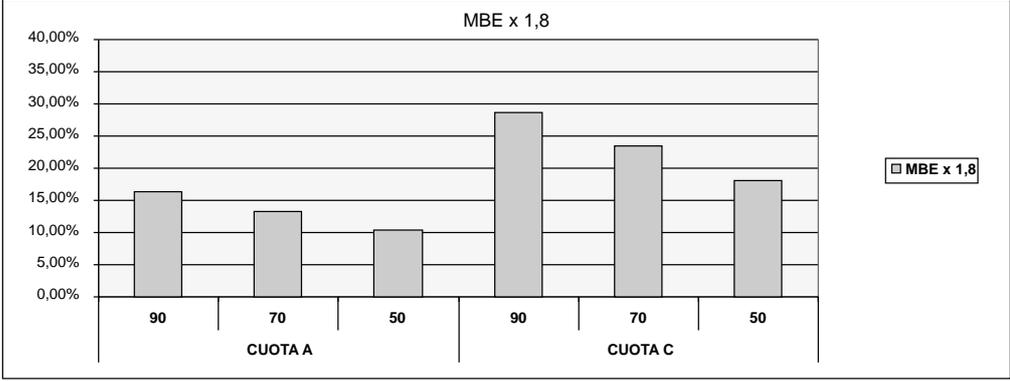


CUOTA A PRÉSTAMO CONVENIDO **CUOTA B** (PRÉSTAMO CONVENIDO - SUBSID.) **CUOTA C** (PR CONV. - SUBSID.) + (PR PER. - AEDE)

ESFUERZO RÉGIMEN CONCERTADO INGRESOS 6,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA C		
CONCERTADO	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,8	16,33%	13,35%	10,38%	28,57%	23,37%	18,16%

Tipo de interés: Fijo



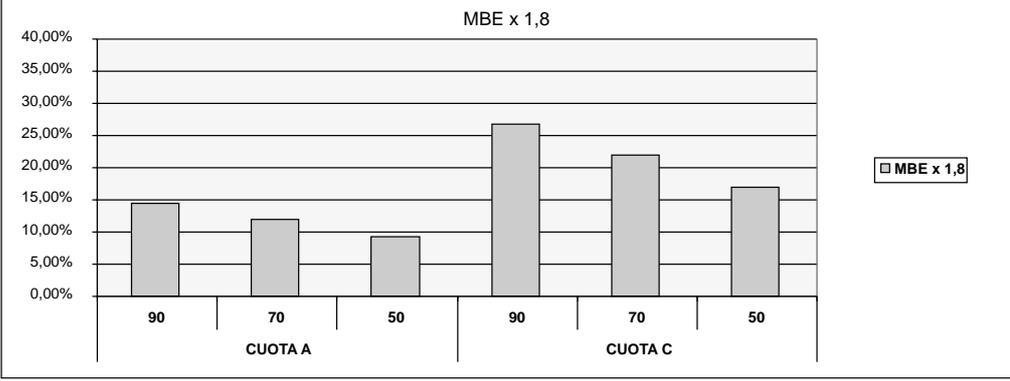
CUOTA A PRÉSTAMO CONVENIDO

CUOTA C PR CONVENIDO + PR PERSONAL ENTRADA

ESFUERZO RÉGIMEN CONCERTADO INGRESOS 6,5 VECES IPREM

	CUOTA A			CUOTA C		
CONCERTADO	90	70	50	90	70	50
MBE x 1,8	14,49%	11,85%	9,21%	26,73%	21,86%	16,99%

Tipo de interés: Variable

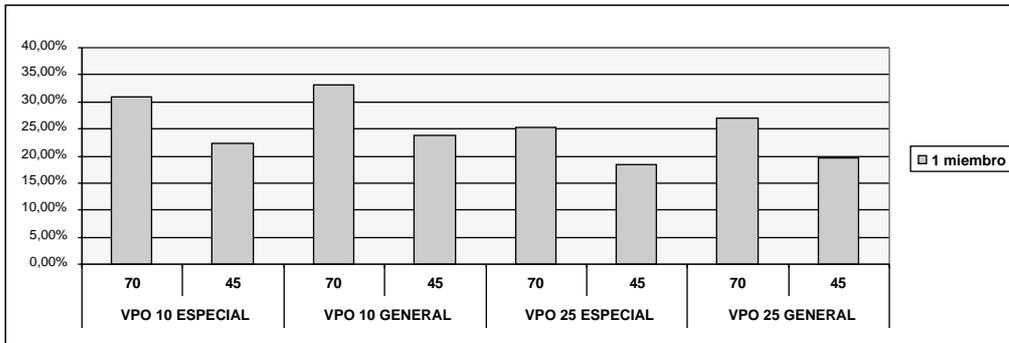


CUOTA A PRÉSTAMO CONVENIDO

CUOTA C PR CONVENIDO + PR PERSONAL ENTRADA

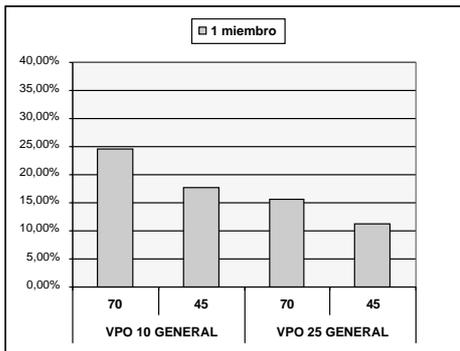
ESFUERZO VIVIENDA EN ALQUILER INGRESOS 2,5 VECES IPREM

	VPO 10 ESPECIAL		VPO 10 GENERAL		VPO 25 ESPECIAL		VPO 25 GENERAL	
	70	45	70	45	70	45	70	45
1 miembro	31,04%	22,40%	33,11%	23,89%	25,40%	18,33%	27,09%	19,55%



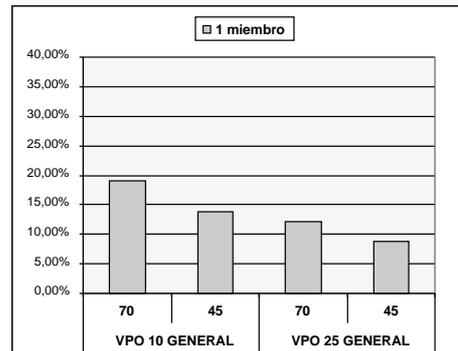
ESFUERZO: Tabla ingresos familiares máximos 3,5 IPREM

	VPO 10 GENERAL		VPO 25 GENERAL	
	70	45	70	45
1 miembro	24,49%	17,67%	15,58%	11,25%



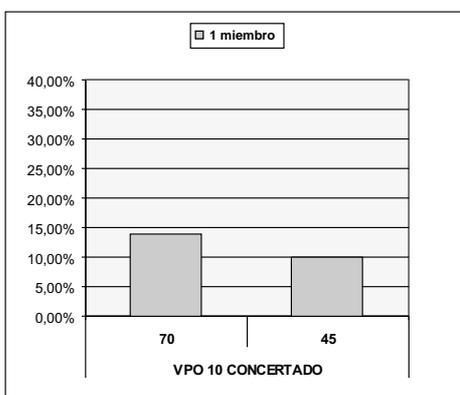
ESFUERZO: Tabla ingresos familiares máximos 4,5 IPREM

	VPO 10 GENERAL		VPO 25 GENERAL	
	70	45	70	45
1 miembro	19,05%	13,74%	12,12%	8,75%

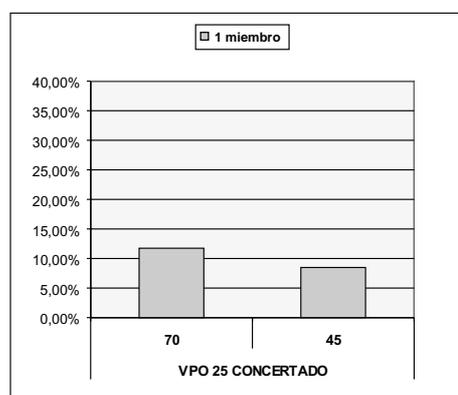


ESFUERZO: Tabla ingresos familiares máximos 6,5 IPREM

	VPO 10 CONCERTADO	
	70	45
1 miembro	14,33%	10,34%



	VPO 25 CONCERTADO	
	70	45
1 miembro	11,72%	8,46%



5.3.- DESARROLLO EJEMPLOS

EJEMPLO 1:

Adquisición vivienda de 90m² útiles con aparcamiento y trastero en régimen especial

- Cálculo precio adquisición
- Cálculo cuotas a pagar
- Cálculo esfuerzo económico

RÉGIMEN GENERAL	1.212,80	= MBE x 1,6
RÉGIMEN ESPECIAL	1.137,00	= MBE x 1,5
RÉGIMEN CONCERTADO		
VIVIENDA	1.364,40	= MBE x 1,8
APARC/TRASTERO	818,64	

		IVA:	8.738,98
ESPECIAL	M ² ÚTILES		
VIVIENDA	90,00	102.330,00	
APARCAMIENTO	25,00	17.055,00	
TRASTERO	8,00	5.457,60	
		PRECIO TOTAL	124.842,60
		PREST. HIPOTEC. (80%)	99.874,08
<i>CAPITAL PROPIO: 20% PMV+IVA</i>			33.707,50
2,5 IPREM	AEDE	8.000	
<i>CAPITAL PROPIO - AEDE</i>			25.707,50
> 2,5 IPREM I 3,5 IPREM	AEDE	7.000	
<i>CAPITAL PROPIO - AEDE</i>			26.707,50
> 3,5 IPREM I 4,5 IPREM	AEDE	5.000	
<i>CAPITAL PROPIO - AEDE</i>			28.707,50

TIPO CUOTA:	CUOTA MES (tipo int fijo)	2,5 IPREM 1miembro/mes	ESFUERZO ECONÓMICO
CUOTA A: PREST. CONVENIDO	533,32	1.507,63	35%
CUOTA B: PREST. CONVENIDO - SUBS.	450,10	1.507,63	30%
CUOTA C: (PR CONV. - SUBSID.) + (PR PER. - AEDE)	755,11	1.507,63	50%

EJEMPLO 2:

Arrendamiento vivienda de 70m² útiles con aparcamiento y trastero en régimen especial

- Cálculo precio alquiler
- Cálculo esfuerzo económico

RENTA ANUAL M² ÚTIL

GENERAL 10 AÑOS	5,50%	66,70
GENERAL 25 AÑOS	4,50%	54,58
ESPECIAL 10 AÑOS	5,50%	62,54
ESPECIAL 25 AÑOS	4,50%	51,17
CONCERTADO 10 AÑOS	5,50%	75,04
CONCERTADO 25 AÑOS	4,50%	61,40

ESPECIAL 10 AÑOS		5,21
M² ÚTILES		
VIVIENDA	70,00	364,79
APARCAMIENTO	25,00	78,17
TRASTERO	8,00	25,01
PRECIO TOTAL		467,97

ESPECIAL 25 AÑOS		4,26
M² ÚTILES		
VIVIENDA	70,00	298,46
APARCAMIENTO	25,00	63,96
TRASTERO	8,00	20,47
PRECIO TOTAL		382,89

TIPO CUOTA:	ALQUIER MES	2,5 IPREM 1miembro/mes	ESFUERZO ECONÓMICO
ESPECIAL 10 AÑOS	467,97	1.507,63	31%
ESPECIAL 25 AÑOS	382,88	1.507,63	25%

6.- VIABILIDAD DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA

6.1.- ALQUILER

6.1.1.- CONTENIDO:

CUADRO RESÚMEN: Resultados estudio de viabilidad alquiler en Régimen Especial y Régimen General.

- Duración contrato arrendamiento: a 10 y a 25 años.
- Hipótesis promoción de 1 vivienda con aparcamiento e Hipótesis 40 viviendas con aparcamiento.
- Hipótesis explotación edificio a 35 años.

Desarrollo estudio viabilidad de vivienda protegida en alquiler 10 años Régimen General, 40 viviendas.

- INVERSIÓN: Ingresos y Gastos período inversión.
- TESORERÍA: Período de Inversión y Período de Explotación
- CASH FLOW: Tesorería explotación edificio. Cobros y Pagos Explotación viviendas.
- CUENTA RESULTADOS:
Cálculo B.A.I.I. (Beneficio antes de intereses e impuestos) y Cálculo B.A.I. (Beneficio antes de impuestos)
- TIR: Rentabilidad aportación Recursos Propios año 11 y año 35.
- Desarrollo PRÉSTAMO a 10 años.

Desarrollo estudio viabilidad vivienda protegida alquiler 25 años Régimen General, 40 viviendas.

- INVERSIÓN: Ingresos y Gastos período inversión.
- TESORERÍA: Período de Inversión y Período de Explotación
- CASH FLOW: Tesorería explotación edificio. Cobros y Pagos Explotación viviendas.
- CUENTA RESULTADOS:
Cálculo B.A.I.I. (Beneficio antes de intereses e impuestos) y Cálculo B.A.I. (Beneficio antes de impuestos)
- TIR: Rentabilidad aportación Recursos Propios año 26 y año 35.
- Desarrollo PRÉSTAMO a 25 años.

6.1.2.- PARÁMETROS Y DATOS BASE APLICADOS AL ESTUDIO:

PRECIO MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS

RÉGIMEN	INGRESOS FAMILIARES MÁXIMOS	PRECIO MÁXIMO REFERENCIA
		MBE = 758
RÉGIMEN ESPECIAL:	2,5 IPREM	MBE X 1,5
RÉGIMEN GENERAL:	4,5 IPREM	MBE X 1,6
IPREM: INDICADOR PÚBLICO RENTA EFECTOS MÚLTIPLES		

RENTAS MÁXIMAS ARRENDAMIENTO:

5,5% PRECIO MÁX REFERENCIA CONTRATO A 10 AÑOS
4,5% PRECIO MÁX REFERENCIA CONTRATO A 25 AÑOS

ZONAS GEOGRÁFICAS			
A	B	C	D

		A	B	C	D
Régimen Especial		1.137,00	1.137,00	1.137,00	1.137,00
Régimen General		1.212,80	1.212,80	1.212,80	1.212,80
Renta anual 10 años	5,5%	66,70	66,70	66,70	66,70
Renta anual 25 años	4,5%	54,58	54,58	54,58	54,58

FINANCIACIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ARRENDAMIENTO

- CUANTÍA MÁXIMA PRÉSTAMOS: 80% PRECIO MÁXIMO REFERENCIA

- SUBSIDIACIÓN PRÉSTAMO	VIVIENDAS RÉGIMEN ESPECIAL	VIVIENDAS RÉGIMEN GENERAL
DURACIÓN SUBSIDIACIÓN	25	25
CUANTÍA SUBSID (euros/año/10.000 euros prést)	350	250
DURACIÓN SUBSIDIACIÓN	10	10
CUANTÍA SUBSID (euros/año/10.000 euros prést)	350	250

- SUBVENCIÓN	ESPECIAL 10	GENERAL 10	ESPECIAL 25	GENERAL 25
Cuantía general (euros/m ² útil)	250	200	350	250

OTRAS VARIABLES

- Coste base obra: 892 Euros Vivienda y 535 euros aparcamiento.
- Imprevistos obra: 4% coste base obra
- IPC: 3%
- Desocupación y Morosidad: 5% Ingresos
- Gestión Explotación: 8% Ingresos
- Tipo interés préstamo Hipotecario: 4,01%
- Impuesto Sociedades: BONIFICACIÓN 99%

COMENTARIOS

- La viabilidad de las promociones de viviendas en alquiler mejora de forma notable si se aplica a los precios de referencia los coeficientes permitidos en cada Comunidad Autónoma según Zonas Geográficas (ámbitos territoriales en los que se distribuyen los Municipios) y, asimismo, si se contemplan las subvenciones posibles a añadir a las previstas en el art. 27 del Real Decreto 2066/2008 (según C.A.).

6.2.- ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN COMPRA**6.2.1.- CONTENIDO:****CUADRO RESÚMEN: Resultados estudio de viabilidad Arrendamiento con Opción de Compra en Rég. Especial y Rég. General.**

- Hipótesis promoción de 40 viviendas con aparcamiento
 - Cálculo renta año 1, precio venta año 1, precio venta año 11 y cantidad total a pagar.
 - Cálculo TIR año 11.

- Hipótesis promoción de 40 viviendas con aparcamiento (cálculo precio venta sin deducción 30% cuotas alquiler)
 - Cálculo renta año 1, precio venta año 1, precio venta año 11 y cantidad total a pagar.
 - Cálculo TIR año 11.

DESARROLLO ESTUDIO: Hipótesis 40 viviendas Régimen General.

INVERSIÓN, TESORERÍA, PRECIO VENTA, CASH FLOW, CUENTA RESULTADOS, TIR, PRÉSTAMO.

Artículo 26. Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.

Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

6.2.2.- PARÁMETROS Y DATOS BASE APLICADOS AL ESTUDIO:

- Para la realización de este estudio se han utilizado los parámetros básicos aplicados en el estudio de alquiler.

- Detalle partidas relacionadas con la viabilidad alquiler opción compra:

IVA:

- IVA INVERSIÓN (EL QUE CORRESPONDA EN CADA PARTIDA), IVA ALQUILER OPCIÓN DE COMPRA (16%), IVA PRECIO VENTA (7%)

CÁLCULO PRECIO VENTA:

- SEGÚN LO EXPUESTO EN ART. 26

IMPORTE TOTAL A PAGAR AÑO 11:

TOTAL CUOTAS ARRENDAMIENTO DURANTE 10 AÑOS + PRECIO COMPRA AÑO 11 (DESCONTANDO 30% DE LOS ALQUILERES SATISFECHOS POR LOS INQUILINOS).

AMORTIZACIÓN OBRA:

10 AÑOS

NOTA FINAL: ESTOS ESTUDIOS SE HAN REALIZADO APLICANDO UN CRITERIO DE PRUDENCIA EN TODAS LAS VARIABLES.

ESTUDIO VIABILIDAD ALQUILER SEGÚN REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre: CUADRO RESUMEN

TIPOLOGÍA	UNIDADES	M ² Construidos	M ² Útiles	Ratio	Superficie unidad
VIVIENDAS	1	95	70	74%	70
APARCAMIENTOS	1	28	25	89%	25
TOTAL		123	95		

HIPÓTESIS 1 VIVIENDA, 1 APARCAMIENTO:

RÉGIMEN	TOTAL INVERSIÓN	CAPITALES PROPIOS	SUBVENCIÓN	IMPORTE MÁXIMO PRÉSTAMO HIPOTECARIO	TOTAL LIQUIDAR PRÉSTAMO HIPOTECARIO	PRECIO ALQUILER VIVIENDA	PRECIO ALQUILER APARCAMIENTO	TOTAL	TIR AÑO 11	TIR AÑO 35
VPO 10 E	178.126	132.000	17.500	77.316	68.310	332	71	403	0,00%	1,79%
VPO 10 G	178.135	133.500	14.000	82.470	81.112	389	83	472	0,00%	2,36%
						RENTA M ² ÚTIL ANUAL MÁXIMA: 5.5% PRECIO VENTA				
RÉGIMEN	TOTAL INVERSIÓN	CAPITALES PROPIOS	SUBVENCIÓN	IMPORTE MÁXIMO PRÉSTAMO HIPOTECARIO	TOTAL LIQUIDAR PRÉSTAMO HIPOTECARIO	PRECIO ALQUILER VIVIENDA	PRECIO ALQUILER APARCAMIENTO	TOTAL	TIR AÑO 26	TIR AÑO 35
VPO 25 E	179.194	94.000	24.500	77.316	56.208	298	64	362	0,00%	0,00%
VPO 25 G	178.860	96.700	17.500	82.470	80.573	318	68	387	0,00%	0,00%
						RENTA M ² ÚTIL ANUAL MÁXIMA: 4.5% PRECIO VENTA				

TIPOLOGÍA	UNIDADES	M ² Construidos	M ² Útiles	Ratio	Superficie unidad
VIVIENDAS	40	3.780	2.800	74%	70
APARCAMIENTOS	40	1.120	1.000	89%	25
TOTAL		4.900	3.800		

HIPÓTESIS 40 VIVIENDAS, 40 APARCAMIENTOS:

RÉGIMEN	TOTAL INVERSIÓN	CAPITALES PROPIOS	SUBVENCIÓN	IMPORTE MÁXIMO PRÉSTAMO HIPOTECARIO	TOTAL LIQUIDAR PRÉSTAMO HIPOTECARIO	PRECIO ALQUILER VIVIENDA	PRECIO ALQUILER APARCAMIENTO	TOTAL	TIR AÑO 11	TIR AÑO 35
VPO 10 E	5.152.286	2.915.000	700.000	3.092.640	2.732.419	332	71	403	0,00%	4,36%
VPO 10 G	5.152.877	2.915.000	560.000	3.298.816	3.244.462	389	83	472	0,00%	4,96%
						RENTA M ² ÚTIL ANUAL MÁXIMA: 5.5% PRECIO VENTA				
RÉGIMEN	TOTAL INVERSIÓN	CAPITALES PROPIOS	SUBVENCIÓN	IMPORTE MÁXIMO PRÉSTAMO HIPOTECARIO	TOTAL LIQUIDAR PRÉSTAMO HIPOTECARIO	PRECIO ALQUILER VIVIENDA	PRECIO ALQUILER APARCAMIENTO	TOTAL	TIR AÑO 26	TIR AÑO 35
VPO 25 E	5.207.975	1.450.000	980.000	3.092.640	2.248.321	298	64	362	1,78%	4,54%
VPO 25 G	5.190.326	1.590.000	700.000	3.298.816	3.222.914	318	68	387	0,00%	3,55%
						RENTA M ² ÚTIL ANUAL MÁXIMA: 4.5% PRECIO VENTA				

VIVIENDA EN ALQUILER A 10 AÑOS.

RESULTADO DEL PERIODO DE INVERSIÓN	
ACTIVOS EN ALQUILER	
alquiler 10 años	4.123.520,00
40 Viviendas	3.395.840,00
40 Aparcamientos	727.680,00
0 Trasteros	0,00
Subvenciones	560.000,00
Financieros	33.690,69
	TOTAL 4.717.210,69
0%	EXCEDENTE 0,00
GASTOS	
Suelo	0,00
Existencias	0,00
Adquisición	0,00
Obra	4.081.927,83
Construcción	4.041.512,70
Urbanización	0,00
Derribos	0,00
Control de Cal	40.415,13
Seguridad e Hig	0,00
Indirectos	829.392,12
Conexión serv.	73.600,00
Arquitecto	278.264,51
Arq.Técnic	123.569,70
Otros técnicos	12.740,00
Seguros	32.964,84
Not/Rgtre	12.101,12
Gestión/Comerc.	291.203,72
Tasas	4.948,22
Otros técnicos	0,00
Tributos	71.618,61
Municipales	71.618,61
Otros técnicos	0,00
Imprevistos	161.660,51
Financieros	8.277,54
	TOTAL 5.152.876,61
0%	DÉFICIT -435.665,92

TESORERÍA 10 AÑOS - PERÍODO DE INVERSIÓN

Mes	Año	Saldo Inicial Poliza Créd	Entradas	Salidas	Intereses		Diferencia	Dispuesto PH	Saldo Final Poliza Crédito
					Positivos	Negativos			
1		0	2.915.000	-1.747	0	0	2.913.253	0	2.913.253
2		2.913.253	0	-4.756	2.428	0	2.910.925	0	2.910.925
3		2.910.925	0	-55.828	2.426	0	2.857.523	0	2.857.523
4		2.857.523	0	-125.182	2.381	0	2.734.722	0	2.734.722
5		2.734.722	0	-55.828	2.279	0	2.681.173	0	2.681.173
6	1	2.681.173	0	-52.191	2.234	0	2.631.216	0	2.631.216
7		2.631.216	0	-24.004	2.193	0	2.609.405	0	2.609.405
8		2.609.405	0	-64.145	2.175	0	2.547.434	0	2.547.434
9		2.547.434	0	-46.882	2.123	0	2.502.675	0	2.502.675
10		2.502.675	0	0	2.086	0	2.504.761	0	2.504.761
11		2.504.761	0	-213.871	2.087	0	2.292.977	0	2.292.977
12		2.292.977	0	-213.871	1.911	0	2.081.017	0	2.081.017
13		2.081.017	0	-213.871	1.734	0	1.868.880	0	1.868.880
14		1.868.880	0	-213.871	1.557	0	1.656.566	0	1.656.566
15		1.656.566	0	-213.871	1.380	0	1.444.076	0	1.444.076
16		1.444.076	0	-213.871	1.203	0	1.231.408	0	1.231.408
17		1.231.408	0	-213.871	1.026	0	1.018.563	0	1.018.563
18	2	1.018.563	0	-213.871	849	0	805.541	0	805.541
19		805.541	0	-213.871	671	0	592.341	0	592.341
20		592.341	0	-213.871	494	0	378.964	0	378.964
21		378.964	0	-213.871	316	0	165.409	0	165.409
22		165.409	0	-213.871	138	0	-48.325	0	165.409
23		0	0	-213.871	0	-43	-213.914	48.325	0
24		0	0	-299.247	0	-232	-299.479	213.914	0
25		0	0	-213.871	0	-496	-214.367	299.479	0
26		0	0	-213.871	0	-686	-214.557	214.367	0
27		0	0	-354.516	0	-875	-355.391	214.557	0
28		0	0	-232.703	0	-1.189	-233.892	355.391	0
29		0	0	-213.871	0	-1.396	-215.267	233.892	0
30	3	0	0	-213.871	0	-1.586	-215.457	215.267	0
31		0	0	-213.871	0	-1.776	-215.647	215.457	0
32		0	0	-213.871	0	0	-213.871	215.647	0
33		0	0	0	0	0	0	213.871	0
34		0	0	0	0	0	0	0	0
35		0	2.915.000	-5.380.578	33.691	-8.278	0	2.440.165	0

TRASPASO DEL PERÍODO DE INVERSIÓN A PERÍODO DE EXPLOTACIÓN

Entradas	Salidas		Liquidación de IVA			
	RetenciónObra IAE (Cuota final)	Comisiones Préstamos	IVA Soport	CV	Alquiler	Total
RestoPHip Subvención	858.651	560.000	0	0	-438.055	-438.055
Poliza Créd			0	0	-438.055	-438.055
0			0	0	0	0

TESORERÍA - PERÍODO DE EXPLOTACIÓN										RECURSOS PROPIOS			
Año	Inversión		CashFlow Explotación	Cuota PHipot	IS	Saldo Periodo	Saldo Final	Aportación	Recuperación	Saldo			
	Entradas	Salidas											
0	858.651	0	170.773	-324.446	0	-153.673	858.651	-2.915.000		-2.915.000			
1	0	-202.076	175.896	-324.446	-172	209.202	704.978	0	914.180	-2.915.000			
2	560.000		181.173	-324.446	-334	-143.607	914.180	-143.607	0	-2.000.820			
3			186.608	-324.446	-501	-138.339	770.573	-138.339	0	-2.144.427			
4			192.207	-324.446	-674	-132.914	632.235	-132.914	0	-2.282.765			
5			197.973	-324.446	-854	-127.328	499.321	-127.328	0	-2.415.679			
6			203.912	-324.446	-1.041	-121.575	371.993	-121.575	0	-2.543.007			
7			210.029	-324.446	-1.234	-115.651	250.418	-115.651	0	-2.664.582			
8			216.330	-324.446	-1.435	-109.551	134.767	-109.551	0	-2.780.233			
9			222.820	-324.446	-1.643	-103.269	25.216	-109.551	0	-2.889.784			
10			265.169	0	-1.859	263.310	-78.053	-103.269	0	-2.993.053			
11			273.124	0	-1.054	272.070	185.257	0	263.310	-2.729.743			
12			281.317	0	-1.134	280.184	457.327	0	272.070	-2.457.673			
13			289.757	0	-1.216	288.541	737.511	0	280.184	-2.177.489			
14			298.450	0	-1.300	297.150	1.026.052	0	288.541	-1.888.948			
15			307.403	0	-1.387	306.016	1.323.201	0	297.150	-1.591.799			
16			316.625	0	-1.477	315.149	1.629.218	0	306.016	-1.285.782			
17			326.124	0	-1.569	324.555	1.944.366	0	315.149	-970.634			
18			335.908	0	-1.664	334.244	2.268.921	0	324.555	-646.079			
19			345.985	0	-1.762	344.223	2.603.165	0	334.244	-311.835			
20			356.365	0	-1.862	354.502	2.947.389	0	344.223	32.389			
21			367.056	0	-1.966	365.089	3.301.891	0	354.502	386.891			
22			378.067	0	-2.073	375.994	3.666.980	0	365.089	751.980			
23			389.409	0	-2.183	387.226	4.042.974	0	375.994	1.127.974			
24			401.091	0	-2.297	398.795	4.430.200	0	387.226	1.515.200			
25			413.124	0	-2.414	410.711	4.828.995	0	398.795	1.913.995			
26			425.518	0	-2.534	422.984	5.239.706	0	410.711	2.324.706			
27			438.283	0	-2.658	435.626	5.662.690	0	422.984	2.747.690			
28			451.432	0	-2.785	448.647	6.098.316	0	435.626	3.183.316			
29			464.975	0	-2.917	462.058	6.546.962	0	448.647	3.631.962			
30			478.924	0	-3.052	475.872	7.009.020	0	462.058	4.094.020			
31			493.292	0	-3.192	490.100	7.484.892	0	475.872	4.569.892			
32			508.091	0	-3.336	504.900	7.974.992	0	490.100	5.059.992			
33			523.333	0	-3.483	519.850	8.479.747	0	504.900	5.564.747			
34			539.033	0	-3.636	535.397	8.999.597	0	519.850	6.084.597			
35	560.000	-202.076	11.625.579	-3.244.462	-62.697	8.676.344	9.534.995	0	535.397	6.619.995			

CASH FLOW																
Año	COBROS			PAGOS				CASH FLOW					3%			
	10 años	Desocup + Moros	Total	Manten	Gestión	Total	CasF s/Fin	Subvención	Quot Prést	Imp Soc	CasF	CasF Acum	509.376,00	524.657,28	540.397,00	Imp. Sociedades
															Med	10 años
1	226.794	-11.340	215.454	-26.537	-18.143	-44.681	170.773	-324.446		-153.673	-153.673	14.638	556.608,91	1,00%	1,00%	1,00%
2	233.597	-11.680	221.918	-27.333	-18.688	-46.021	175.896	-324.446	-172	411.278	257.605	15.717	573.307,18	1,00%	1,00%	1,00%
3	240.605	-12.030	228.575	-28.153	-19.248	-47.402	181.173	-324.446	-334	-143.607	113.998	20.251	590.506,39	1,00%	1,00%	1,00%
4	247.823	-12.391	235.432	-28.998	-19.826	-48.824	186.608	-324.446	-501	-138.339	-24.341	24.968	608.221,58	1,00%	1,00%	1,00%
5	255.258	-12.763	242.495	-29.868	-20.421	-50.289	192.207	-324.446	-674	-132.914	-157.254	29.875	626.468,23	1,00%	1,00%	1,00%
6	262.916	-13.146	249.770	-30.764	-21.033	-51.797	197.973	-324.446	-854	-127.328	-284.582	15.440	645.262,28	1,00%	1,00%	1,00%
7	270.803	-13.540	257.263	-31.687	-21.664	-53.351	203.912	-324.446	-1.041	-121.575	-406.157	21.776	664.620,15	1,00%	1,00%	1,00%
8	278.928	-13.946	264.981	-32.638	-22.314	-54.952	210.029	-324.446	-1.234	-115.651	-521.808	27.301	684.558,75	1,00%	1,00%	1,00%
9	287.295	-14.365	272.931	-33.617	-22.984	-56.600	216.330	-324.446	-1.435	-109.551	-631.359	33.049	705.095,51	1,00%	1,00%	1,00%
10	295.914	-14.796	281.118	-34.625	-23.673	-58.298	222.820	-324.446	-1.643	-103.269	-734.628	39.028	726.248,38	1,00%	1,00%	1,00%
11	304.792	-15.240	289.552	0	-24.383	-24.383	265.169	0	-1.859	263.310	-471.318	45.248	748.035,83	1,00%	1,00%	1,00%
12	313.935	-15.697	298.239	0	-25.115	-25.115	273.124	0	-1.054	272.070	-199.248	51.719	770.476,90	1,00%	1,00%	1,00%
13	323.353	-16.168	307.186	0	-25.868	-25.868	281.317	0	-1.134	280.184	80.935	58.451	793.591,21	1,00%	1,00%	1,00%
14	333.054	-16.653	316.401	0	-26.644	-26.644	289.757	0	-1.216	288.541	369.477	65.454	817.398,95	1,00%	1,00%	1,00%
15	343.046	-17.152	325.893	0	-27.444	-27.444	298.450	0	-1.300	297.150	666.626	72.739	841.920,92	1,00%	1,00%	1,00%
16	353.337	-17.667	335.670	0	-28.267	-28.267	307.403	0	-1.387	306.016	972.642	80.317	867.178,54	1,00%	1,00%	1,00%
17	363.937	-18.197	345.740	0	-29.115	-29.115	316.625	0	-1.477	315.149	1.287.791	88.202	893.193,90	1,00%	1,00%	1,00%
18	374.855	-18.743	356.113	0	-29.988	-29.988	326.124	0	-1.569	324.555	1.612.346	96.403	919.989,72	1,00%	1,00%	1,00%
19	386.101	-19.305	366.796	0	-30.888	-30.888	335.908	0	-1.664	334.244	1.946.590	104.935	947.589,41	1,00%	1,00%	1,00%
20	397.684	-19.884	377.800	0	-31.815	-31.815	345.985	0	-1.762	344.223	2.290.814	113.811	976.017,09	1,00%	1,00%	1,00%
21	409.614	-20.481	389.134	0	-32.769	-32.769	356.365	0	-1.862	354.502	2.645.316	53.983	1.005.297,60	1,00%	1,00%	1,00%
22	421.903	-21.095	400.808	0	-33.752	-33.752	367.056	0	-1.966	365.089	3.010.405	67.214	1.035.456,53	1,00%	1,00%	1,00%
23	434.560	-21.728	412.832	0	-34.765	-34.765	378.067	0	-2.073	375.994	3.386.399	77.207	1.066.520,23	1,00%	1,00%	1,00%
24	447.597	-22.380	425.217	0	-35.808	-35.808	389.409	0	-2.183	387.226	3.773.625	87.601	1.098.515,83	1,00%	1,00%	1,00%
25	461.025	-23.051	437.973	0	-36.882	-36.882	401.091	0	-2.297	398.795	4.172.420	98.414	1.131.471,31	1,00%	1,00%	1,00%
26	474.855	-23.743	451.113	0	-37.988	-37.988	413.124	0	-2.414	410.711	4.583.130	415.053	1.165.415,45	1,00%	1,00%	1,00%
27	489.101	-24.455	464.646	0	-39.128	-39.128	425.518	0	-2.534	422.984	5.006.115	425.437	1.200.377,91	1,00%	1,00%	1,00%
28	503.774	-25.189	478.585	0	-40.302	-40.302	438.283	0	-2.658	435.626	5.441.740	442.301	1.236.389,25	1,00%	1,00%	1,00%
29	518.887	-25.944	492.943	0	-41.511	-41.511	451.432	0	-2.785	448.647	5.890.387	459.839	1.273.480,93	1,00%	1,00%	1,00%
30	534.454	-26.723	507.731	0	-42.756	-42.756	464.975	0	-2.917	462.058	6.352.445	478.079	1.311.685,35	1,00%	1,00%	1,00%
31	550.488	-27.524	522.963	0	-44.039	-44.039	478.924	0	-3.052	475.872	6.828.317	497.049	1.351.035,91	1,00%	1,00%	1,00%
32	567.002	-28.350	538.652	0	-45.360	-45.360	493.292	0	-3.192	490.100	7.318.417	516.777	1.391.566,99	1,00%	1,00%	1,00%
33	584.012	-29.201	554.812	0	-46.721	-46.721	508.091	0	-3.336	504.755	7.823.172	537.295	1.433.314,00	1,00%	1,00%	1,00%
34	601.533	-30.077	571.456	0	-48.123	-48.123	523.333	0	-3.483	519.850	8.343.022	558.633	1.476.313,42	1,00%	1,00%	1,00%
35	619.579	-30.979	588.600	0	-49.566	-49.566	539.033	0	-3.636	535.397	8.878.419	580.825	1.520.602,82	1,00%	1,00%	1,00%
	13.712.413	-685.621	13.026.793	-304.221	-1.096.993	-1.401.214	111.625.579	-3.244.462	-62.697	8.878.419						

CUENTA DE EXPLOTACIÓN

Año	CashF s/Financ	Amortización Obra	Subvención	Capital Subsid	B.A.I.I.	Inter Final	B.A.I.	Imp Soc	Resultado	Resultado Acum
1	170.773	-159.741	56.000	55.661	122.693	-105.473	17.220	-172	17.048	17.048
2	175.896	-159.741	56.000	57.892	130.048	-96.692	33.356	-334	33.023	50.070
3	181.173	-159.741	56.000	60.214	137.646	-87.559	50.087	-501	49.587	99.657
4	186.608	-159.741	56.000	62.629	145.496	-78.060	67.436	-674	66.762	166.419
5	192.207	-159.741	56.000	65.140	153.606	-68.180	85.426	-854	84.572	250.991
6	197.973	-159.741	56.000	67.752	161.984	-57.903	104.081	-1.041	103.040	354.031
7	203.912	-159.741	56.000	70.469	170.640	-47.215	123.425	-1.234	122.191	476.222
8	210.029	-159.741	56.000	73.295	179.583	-36.098	143.485	-1.435	142.050	618.272
9	216.330	-159.741	56.000	76.234	188.823	-24.535	164.288	-1.643	162.645	780.918
10	222.820	-159.741	56.000	79.291	198.370	-12.509	185.861	-1.859	184.003	964.920
11	265.169	-159.741	0	0	105.428	0	105.428	-1.054	104.374	1.069.294
12	273.124	-159.741	0	0	113.383	0	113.383	-1.134	112.249	1.181.543
13	281.317	-159.741	0	0	121.577	0	121.577	-1.216	120.361	1.301.904
14	289.757	-159.741	0	0	130.016	0	130.016	-1.300	128.716	1.430.620
15	298.450	-159.741	0	0	138.709	0	138.709	-1.387	137.322	1.567.942
16	307.403	-159.741	0	0	147.662	0	147.662	-1.477	146.186	1.714.127
17	316.625	-159.741	0	0	156.884	0	156.884	-1.569	155.316	1.869.443
18	326.124	-159.741	0	0	166.383	0	166.383	-1.664	164.719	2.034.162
19	335.908	-159.741	0	0	176.167	0	176.167	-1.762	174.405	2.208.567
20	345.985	-159.741	0	0	186.244	0	186.244	-1.862	184.382	2.392.949
21	356.365	-159.741	0	0	196.624	0	196.624	-1.966	194.657	2.587.607
22	367.056	-159.741	0	0	207.315	0	207.315	-2.073	205.241	2.792.848
23	378.067	-159.741	0	0	218.326	0	218.326	-2.183	216.143	3.008.991
24	389.409	-159.741	0	0	229.668	0	229.668	-2.297	227.372	3.236.363
25	401.091	-159.741	0	0	241.351	0	241.351	-2.414	238.937	3.475.300
26	413.124	-159.741	0	0	253.383	0	253.383	-2.534	250.849	3.726.149
27	425.518	-159.741	0	0	265.777	0	265.777	-2.658	263.119	3.989.269
28	438.283	-159.741	0	0	278.543	0	278.543	-2.785	275.757	4.265.026
29	451.432	-159.741	0	0	291.691	0	291.691	-2.917	288.774	4.553.800
30	464.975	-159.741	0	0	305.234	0	305.234	-3.052	302.182	4.855.982
31	478.924	-159.741	0	0	319.183	0	319.183	-3.192	315.991	5.171.973
32	493.292	-159.741	0	0	333.551	0	333.551	-3.336	330.216	5.502.189
33	508.091	-159.741	0	0	348.350	0	348.350	-3.483	344.866	5.847.055
34	523.333	-159.741	0	0	363.593	0	363.593	-3.636	359.957	6.207.012
35	539.033	-159.741	0	0	379.293	0	379.293	-3.793	375.500	6.582.511
	11.625.579	-5.590.931	560.000		7.263.223	-614.222	6.649.001	-66.490	6.582.511	

TIR INVERSIÓN: sin venta de patrimonio					
	Tesorería	Acumulado	TIR	VAN	Pay Back
-3	-2.915.000	-2.915.000		4,00%	Periodo
-2	0	-2.915.000			
-1	0	-2.915.000			
1	0	-2.915.000	0,00%	-2.802.885	0
2	914.180	-2.000.820	0,00%	-2.051.495	0
3	-143.607	-2.144.427	0,00%	-2.164.990	0
4	-138.339	-2.282.765	0,00%	-2.270.116	0
5	-132.914	-2.415.679	0,00%	-2.367.235	0
6	-127.328	-2.543.007	0,00%	-2.456.693	0
7	-121.575	-2.664.582	0,00%	-2.538.825	0
8	-115.651	-2.780.233	0,00%	-2.613.950	0
9	-109.551	-2.889.784	0,00%	-2.682.375	0
10	-103.269	-2.993.053	0,00%	-2.744.396	0
11	263.310	-2.729.743	0,00%	-2.592.341	0
12	272.070	-2.457.673	0,00%	-2.441.270	0
13	280.184	-2.177.489	0,00%	-2.291.678	0
14	288.541	-1.888.948	0,00%	-2.143.548	0
15	297.150	-1.591.799	0,00%	-1.996.867	0
16	306.016	-1.285.782	0,00%	-1.851.619	0
17	315.149	-970.634	0,00%	-1.707.789	0
18	324.555	-646.079	0,00%	-1.565.363	0
19	334.244	-311.835	0,00%	-1.424.327	0
20	344.223	32.389	0,07%	-1.284.667	20
21	354.502	386.891	0,73%	-1.146.368	0
22	365.089	751.980	1,30%	-1.009.417	0
23	375.994	1.127.974	1,80%	-873.800	0
24	387.226	1.515.200	2,24%	-739.503	0
25	398.795	1.913.995	2,64%	-606.514	0
26	410.711	2.324.706	2,99%	-474.819	0
27	422.984	2.747.690	3,30%	-344.405	0
28	435.626	3.183.316	3,58%	-215.260	0
29	448.647	3.631.962	3,84%	-87.369	0
30	462.058	4.094.020	4,07%	39.278	0
31	475.872	4.569.892	4,28%	164.695	0
32	490.100	5.059.992	4,47%	288.894	0
33	504.755	5.564.747	4,65%	411.887	0
34	519.850	6.084.597	4,81%	533.686	0
35	535.397	6.619.995	4,96%	654.304	0
	6.619.995				20

PRÉSTAMO - 10 AÑOS				
Renta Años 1 - 10	M ² Ut	Renta/M ² Ut Anual Máx	Renta/M ² Ut Aplicada	Renta/M ² Ut Total
Vivienda	2.800,00	66,70	66,70	186.771,20
Aparcamiento	1.000,00	40,02	40,02	40.022,40
Trastero	0,00	40,02	40,02	0,00
				226.793,60

Renta Inicial	1,000
Renta Año 11	1,15
Renta Año 26	1,20
Desocup + Moros	5,00%
Mantenimiento	0,50%
Años Amortización	35
Impuestos Beneficio	1,00%

Coste	
Suelo	0,00
Resto	5.152.876,61
IVA No Deducible	438.054,81
Amortización	5.590.931,42

Préstamo	
Tipo interés	4,01%
Anualidades	10
Capital	-3.298.816

Subsidiación		
%	Año de Inicio	Año Final
2,50%	1	10
0,00%	0	0

	Intereses	Capital Amortizado	Capital Pendiente	Cuota Total	Subsidiación	Cuota Final	Intereses Finales	Capital Final	Intereses Subsid	Capital Subsid
1	132.282,52	274.634,11	3.024.181,89	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	105.472,63	218.973,61	26.809,90	55.660,50
2	121.269,69	285.646,94	2.738.534,95	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	96.691,78	227.754,45	24.577,91	57.892,49
3	109.815,25	297.101,38	2.441.433,57	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	87.558,83	236.887,40	22.256,42	60.213,98
4	97.901,49	309.015,15	2.132.418,42	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	78.059,65	246.386,59	19.841,84	62.628,56
5	85.509,98	321.406,65	1.811.011,77	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	68.179,54	256.266,69	17.330,43	65.139,97
6	72.621,57	334.295,06	1.476.716,71	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	57.903,25	266.542,98	14.718,32	67.752,08
7	59.216,34	347.700,29	1.129.016,41	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	47.214,88	277.231,36	12.001,46	70.468,94
8	45.273,56	361.643,07	767.373,34	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	36.097,90	288.348,33	9.175,66	73.294,74
9	30.771,67	376.144,96	391.228,38	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	24.535,13	299.911,10	6.236,54	76.233,86
10	15.688,26	391.228,38	0,00	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	12.508,70	311.937,54	3.179,56	79.290,84
	770.350,33	3.298.816,00		4.069.166,33	-824.704,00	3.244.462,33	614.222,28	2.630.240,05	156.128,05	668.575,95

VIVIENDA EN ALQUILER A 25 AÑOS.

RESULTADO DEL PERÍODO DE INVERSIÓN A 25 AÑOS	
ACTIVOS EN ALQUILER	
alquiler 25 años	4.123.520,00
40 Viviendas	3.395.840,00
40 Aparcamientos	727.680,00
0 Trasteros	0,00
Subvenciones	700.000,00
Financieros	13.537,70
	TOTAL 4.837.057,70
0%	EXCEDENTE 0,00
GASTOS	
Suelo	0,00
Existencias	0,00
Adquisición	0,00
Obra	4.081.927,83
Construcción	4.041.512,70
Urbanización	0,00
Derribos	0,00
Control de Cal	40.415,13
Seguridad e Hig	0,00
Indirectos	829.392,12
Conexión serv.	73.600,00
Arquitecto	278.264,51
Arq.Técnic	123.569,70
Otros técnicos	12.740,00
Seguros	32.964,84
Not/Rgtre	12.101,12
Gestión/Comerc.	291.203,72
Tasas	4.948,22
Otros técnicos	0,00
Tributos	71.618,61
Municipales	71.618,61
Imprevistos	161.660,51
Financieros	45.727,05
	TOTAL 5.190.326,12
0%	DEFICIT -353.268,41

TESORERÍA - PERÍODO DE EXPLOTACIÓN										RECURSOS PROPIOS			
Año	Inversión		CashFlow Explotación	Cuota Phipot	IS	Saldo Período	Saldo Final	Aportación	Recuperación	Saldo			
	Entradas	Salidas											
0	0						-516.633	-1.590.000		-1.590.000			
1	0	-5.166	132.850	-128.917	0	-1.233	-517.865			-1.590.000			
2	700.000	-202.076	136.836	-128.917	0	505.843	-12.022	-12.022	0	-1.602.022			
3			140.941	-128.917	0	12.024	2	0	12.024	-1.589.998			
4			145.169	-128.917	0	16.252	16.254	0	16.252	-1.573.746			
5			149.524	-128.917	0	20.607	36.862	0	20.607	-1.553.138			
6			154.010	-128.917	0	25.093	61.955	0	25.093	-1.528.045			
7			158.630	-128.917	0	29.713	91.668	0	29.713	-1.498.332			
8			163.389	-128.917	0	34.472	126.140	0	34.472	-1.463.860			
9			168.290	-128.917	-58	39.316	165.456	0	39.316	-1.424.544			
10			173.339	-128.917	-149	44.274	209.730	0	44.274	-1.380.270			
11			162.559	-128.917	-243	33.400	243.129	0	33.400	-1.346.871			
12			167.436	-128.917	-180	38.339	281.468	0	38.339	-1.308.532			
13			172.459	-128.917	-276	43.266	324.735	0	43.266	-1.265.265			
14			177.633	-128.917	-375	48.341	373.076	0	48.341	-1.216.924			
15			182.962	-128.917	-478	53.567	426.643	0	53.567	-1.163.357			
16			188.451	-128.917	-584	58.950	485.593	0	58.950	-1.104.407			
17			194.104	-128.917	-694	64.494	550.087	0	64.494	-1.039.913			
18			199.927	-128.917	-808	70.203	620.290	0	70.203	-969.710			
19			205.925	-128.917	-925	76.083	696.373	0	76.083	-893.627			
20			212.103	-128.917	-1.047	82.139	778.512	0	82.139	-811.488			
21			218.466	-128.917	-1.173	88.376	866.889	0	88.376	-723.111			
22			225.020	-128.917	-1.304	94.799	961.688	0	94.799	-628.312			
23			231.771	-128.917	-1.439	101.415	1.063.103	0	101.415	-526.897			
24			238.724	-128.917	-1.579	108.228	1.171.331	0	108.228	-418.669			
25			245.885	-128.917	-1.724	115.245	1.286.576	0	115.245	-303.424			
26			253.262	0	-1.874	251.388	1.537.964	0	251.388	-52.036			
27			260.860	0	-925	259.935	1.797.899	0	259.935	207.899			
28			268.686	0	-1.000	267.685	2.065.584	0	267.685	475.584			
29			276.746	0	-1.079	275.667	2.341.252	0	275.667	751.252			
30			285.049	0	-1.159	283.889	2.625.141	0	283.889	1.035.141			
31			293.600	0	-1.242	292.358	2.917.498	0	292.358	1.327.498			
32			302.408	0	-1.328	301.080	3.218.579	0	301.080	1.628.579			
33			311.480	0	-1.416	310.064	3.528.643	0	310.064	1.938.643			
34			320.925	0	-1.507	319.318	3.847.961	0	319.318	2.257.961			
35			330.449	0	-1.600	328.849	4.176.810	0	328.849	2.586.810			
	700.000	-207.242	7.449.766	-3.222.914	-26.168	4.693.443							

CASH FLOW																		
Año	COBROS				PAGOS				CASH FLOW					3%		Imp. Sociedades		
	25 años	Desocup + Moros	Total	Total	Mantien	Gestión	Total	CasF s/Fin	Subvención	Cuot Prést	Imp Soc	CasF	CasF Acum	509.376,00	524.657,28	540.397,00	Med	10 años
2	191.125	-11.468	179.658	-27.532	-15.290	-42.822	136.836		-128.917	0	707.919	711.853	15.717	573.307,18	1,00%			
3	196.859	-11.812	185.047	-28.358	-15.749	-44.107	140.941		-128.917	0	12.024	723.877	20.251	590.506,39	1,00%			
4	202.765	-12.166	190.599	-29.209	-16.221	-45.430	145.169		-128.917	0	16.252	740.129	24.968	608.221,58	1,00%			
5	208.848	-12.531	196.317	-30.085	-16.708	-46.793	149.524		-128.917	0	20.607	760.736	29.875	626.468,23	1,00%			
6	215.113	-12.907	202.206	-30.988	-17.209	-48.197	154.010		-128.917	0	25.093	785.829	15.440	645.262,28	1,00%			
7	221.566	-13.294	208.272	-31.917	-17.725	-49.643	158.630		-128.917	0	29.713	815.543	21.776	664.620,15	1,00%			
8	228.213	-13.693	214.521	-32.875	-18.257	-51.132	163.389		-128.917	0	34.472	850.015	27.301	684.558,75	1,00%			
9	235.060	-14.104	220.956	-33.861	-18.805	-52.666	168.290		-128.917	-58	39.316	889.331	33.049	705.095,51	1,00%			
10	242.112	-14.527	227.589	-34.877	-19.369	-54.246	173.339		-128.917	-149	44.274	933.604	39.028	726.248,38	1,00%			
11	249.375	-14.962	234.412	-51.903	-19.950	-71.853	162.559		-128.917	-243	33.400	967.004	45.248	748.035,83	1,00%			
12	256.856	-15.411	241.445	-53.460	-20.548	-74.009	167.436		-128.917	-180	38.339	1.005.343	51.719	770.476,90	1,00%			
13	264.562	-15.874	248.688	-55.064	-21.165	-76.229	172.459		-128.917	-276	43.266	1.048.609	58.451	793.591,21	1,00%			
14	272.499	-16.350	256.149	-56.716	-21.800	-78.516	177.633		-128.917	-375	48.341	1.096.950	65.454	817.398,95	1,00%			
15	280.674	-16.840	263.833	-58.418	-22.454	-80.871	182.962		-128.917	-478	53.567	1.150.518	72.739	841.920,92	1,00%			
16	289.094	-17.346	271.748	-60.170	-23.128	-83.298	188.451		-128.917	-584	58.950	1.209.468	80.317	867.178,54	1,00%			
17	297.767	-17.866	279.901	-61.975	-23.821	-85.797	194.104		-128.917	-694	64.494	1.273.962	88.202	893.193,90	1,00%			
18	306.700	-18.402	288.298	-63.834	-24.536	-88.370	199.927		-128.917	-808	70.203	1.344.165	96.403	919.989,72	1,00%			
19	315.901	-18.954	296.947	-65.749	-25.272	-91.022	205.925		-128.917	-925	76.083	1.420.248	104.935	947.589,41	1,00%			
20	325.378	-19.523	305.855	-67.722	-26.030	-93.752	212.103		-128.917	-1.047	82.139	1.502.387	113.811	976.017,09	1,00%			
21	335.139	-20.108	315.031	-69.754	-26.811	-96.565	218.466		-128.917	-1.173	88.376	1.590.763	53.983	1.005.297,60	1,00%			
22	345.193	-20.712	324.482	-71.846	-27.615	-99.462	225.020		-128.917	-1.304	94.799	1.685.563	67.214	1.035.456,53	1,00%			
23	355.549	-21.333	334.216	-74.002	-28.444	-102.446	231.771		-128.917	-1.439	101.415	1.786.977	77.207	1.066.520,23	1,00%			
24	366.216	-21.973	344.243	-76.222	-29.297	-105.519	238.724		-128.917	-1.579	108.228	1.895.205	87.601	1.098.515,83	1,00%			
25	377.202	-22.632	354.570	-78.508	-30.176	-108.685	245.885		-128.917	-1.724	115.245	2.010.450	98.414	1.131.471,31	1,00%			
26	388.518	-23.311	365.207	-80.864	-31.081	-111.945	253.262		-128.917	-1.874	122.122	2.132.572	110.288	1.165.415,45	1,00%			
27	400.174	-24.010	376.163	-83.289	-32.014	-115.303	260.860		-128.917	-2.029	129.151	2.261.723	122.317	1.200.377,91	1,00%			
28	412.179	-24.731	387.448	-85.788	-32.974	-118.762	268.686		-128.917	-2.189	136.336	2.398.059	134.836	1.236.389,25	1,00%			
29	424.544	-25.473	399.072	-88.362	-33.964	-122.325	276.746		-128.917	-2.354	143.981	2.542.040	147.875	1.273.480,93	1,00%			
30	437.281	-26.237	411.044	-91.013	-34.982	-125.995	285.049		-128.917	-2.524	152.062	2.694.102	161.504	1.311.685,35	1,00%			
31	450.399	-27.024	423.375	-93.743	-36.032	-129.775	293.600		-128.917	-2.699	160.687	2.854.789	175.803	1.351.035,91	1,00%			
32	463.911	-27.835	436.076	-96.555	-37.113	-133.668	302.408		-128.917	-2.879	169.816	3.024.605	190.722	1.391.566,99	1,00%			
33	477.828	-28.670	449.159	-99.452	-38.226	-137.678	311.480		-128.917	-3.064	179.451	3.204.056	206.176	1.433.314,00	1,00%			
34	492.163	-29.530	462.633	-102.436	-39.373	-141.809	320.825		-128.917	-3.254	189.502	3.333.558	222.250	1.476.313,42	1,00%			
35	506.928	-30.416	476.512	-105.509	-40.554	-146.063	330.449		-128.917	-3.449	199.053	3.482.611	238.903	1.520.602,82	1,00%			
11.219.247	-673.155	10.546.092	-2.198.786	-897.540	-3.096.326	7.449.766			-3.222.914	-26.168	4.900.685	4.900.685	580.825	1.520.602,82	1,00%			

CUENTA DE EXPLOTACIÓN										
Año	CashF s/Financ	Amortización Obra	Subvención	Capital Subsid	B.A.I.I.	Inter Final	B.A.I.	Imp Soc	Resultado	Resultado Acum
1	132.850	-160.811	28.000	30.862	30.901	-80.674	-49.773	498	-49.275	-49.275
2	136.836	-160.811	28.000	32.099	36.124	-78.739	-42.615	426	-42.189	-91.464
3	140.941	-160.811	28.000	33.386	41.516	-76.727	-35.211	352	-34.859	-126.323
4	145.169	-160.811	28.000	34.725	47.083	-74.634	-27.551	276	-27.276	-153.599
5	149.524	-160.811	28.000	36.118	52.831	-72.458	-19.627	196	-19.431	-173.030
6	154.010	-160.811	28.000	37.566	58.765	-70.194	-11.429	114	-11.315	-184.344
7	158.630	-160.811	28.000	39.073	64.892	-67.839	-2.947	29	-2.918	-187.262
8	163.389	-160.811	28.000	40.639	71.217	-65.390	5.827	-58	5.769	-181.493
9	168.290	-160.811	28.000	42.269	77.749	-62.842	14.906	-149	14.757	-166.736
10	173.339	-160.811	28.000	43.964	84.492	-60.193	24.299	-243	24.056	-142.679
11	162.559	-160.811	28.000	45.727	75.475	-57.437	18.038	-180	17.858	-124.822
12	167.436	-160.811	28.000	47.561	82.186	-54.571	27.615	-276	27.339	-97.483
13	172.459	-160.811	28.000	49.468	89.116	-51.589	37.527	-375	37.151	-60.331
14	177.633	-160.811	28.000	51.451	96.273	-48.489	47.785	-478	47.307	-13.024
15	182.962	-160.811	28.000	53.515	103.666	-45.263	58.402	-584	57.818	44.794
16	188.451	-160.811	28.000	55.661	111.300	-41.909	69.391	-694	68.698	113.491
17	194.104	-160.811	28.000	57.892	119.186	-38.420	80.766	-803	79.958	193.450
18	199.927	-160.811	28.000	60.214	127.330	-34.791	92.540	-925	91.614	285.064
19	205.925	-160.811	28.000	62.629	135.743	-31.016	104.726	-1.047	103.679	388.743
20	212.103	-160.811	28.000	65.140	144.432	-27.091	117.341	-1.173	116.168	504.911
21	218.466	-160.811	28.000	67.752	153.407	-23.007	130.400	-1.304	129.096	634.006
22	225.020	-160.811	28.000	70.469	162.678	-18.761	143.918	-1.439	142.478	776.485
23	231.771	-160.811	28.000	73.295	172.254	-14.343	157.911	-1.579	156.332	932.817
24	238.724	-160.811	28.000	76.234	182.147	-9.749	172.398	-1.724	170.674	1.103.491
25	245.885	-160.811	28.000	79.291	192.365	-4.970	187.395	-1.874	185.521	1.289.012
26	253.262	-160.811	0		92.451		92.451	-925	91.527	1.380.538
27	260.860	-160.811	0		100.049		100.049	-1.000	99.048	1.479.587
28	268.686	-160.811	0		107.875		107.875	-1.079	106.796	1.586.383
29	276.746	-160.811	0		115.935		115.935	-1.159	114.776	1.701.159
30	285.049	-160.811	0		124.238		124.238	-1.242	122.995	1.824.154
31	293.600	-160.811	0		132.789		132.789	-1.328	131.461	1.955.615
32	302.408	-160.811	0		141.597		141.597	-1.416	140.181	2.095.796
33	311.480	-160.811	0		150.669		150.669	-1.507	149.163	2.244.959
34	320.825	-160.811	0		160.014		160.014	-1.600	158.414	2.403.373
35	330.449	-160.811	0		169.639		169.639	-1.696	167.942	2.571.315
	7.449.766	-5.628.381	700.000		3.808.384	-1.211.096	2.597.288	-25.973	2.571.315	

TIR INVERSIÓN: sin venta de patrimonio					
	Tesorería	Acumulado	TIR	VAN	Pay Back
-3	-1.590.000	-1.590.000		4,00%	Período
-2	0	-1.590.000			
-1	0	-1.590.000			
1	0	-1.590.000	0,00%	-1.528.846	0
2	-12.022	-1.602.022	0,00%	-1.538.727	0
3	12.024	-1.589.998	0,00%	-1.529.225	0
4	16.252	-1.573.746	0,00%	-1.516.874	0
5	20.607	-1.553.138	0,00%	-1.501.817	0
6	25.093	-1.528.045	0,00%	-1.484.187	0
7	29.713	-1.498.332	0,00%	-1.464.113	0
8	34.472	-1.463.860	0,00%	-1.441.721	0
9	39.316	-1.424.544	0,00%	-1.417.164	0
10	44.274	-1.380.270	0,00%	-1.390.575	0
11	33.400	-1.346.871	0,00%	-1.371.287	0
12	38.339	-1.308.532	0,00%	-1.349.999	0
13	43.266	-1.265.265	0,00%	-1.326.899	0
14	48.341	-1.216.924	0,00%	-1.302.082	0
15	53.567	-1.163.357	0,00%	-1.275.639	0
16	58.950	-1.104.407	0,00%	-1.247.659	0
17	64.494	-1.039.913	0,00%	-1.218.225	0
18	70.203	-969.710	0,00%	-1.187.417	0
19	76.083	-893.627	0,00%	-1.155.314	0
20	82.139	-811.488	0,00%	-1.121.988	0
21	88.376	-723.111	0,00%	-1.087.510	0
22	94.799	-628.312	0,00%	-1.051.949	0
23	101.415	-526.897	0,00%	-1.015.370	0
24	108.228	-418.669	0,00%	-977.835	0
25	115.245	-303.424	0,00%	-939.403	0
26	251.388	-52.036	0,00%	-858.795	0
27	259.935	207.899	0,56%	-778.653	27
28	267.685	475.584	1,15%	-699.295	0
29	275.667	751.252	1,65%	-620.713	0
30	283.889	1.035.141	2,07%	-542.901	0
31	292.358	1.327.498	2,44%	-465.850	0
32	301.080	1.628.579	2,77%	-389.551	0
33	310.064	1.938.643	3,06%	-313.998	0
34	319.318	2.257.961	3,32%	-239.183	0
35	328.849	2.586.810	3,55%	-165.098	0
	2.586.810				27

PRÉSTAMO ALQUILER VIVIENDA PROTEGIDA - 25 AÑOS				
Renta Años 1 - 10	M ² Ut	Renta/M ² Ut Anual Máx	Renta/M ² Ut Aplicada	Renta/M ² Ut Total
Vivienda	2.800,00	54,58	54,58	152.812,80
Aparcamiento	1.000,00	32,75	32,75	32.745,60
Trastero	0,00	32,75	32,75	0,00
				185.558,40

Coste	
Suelo	0,00
Resto	5.190.326,12
IVA No Deductible	438.054,81
Amortización	5.628.380,93

Subsidiación	
Año de Inicio	1
Año Final	25
	20

Préstamo	
Tipo interés	4,01%
Anualidades	25
Capital	-3.298.816

	Intereses	Capital Amortizado	Capital Pendiente	Subsidiación	Cuota Total	Intereses Finales	Capital Final	Intereses Subsid	Capital Subsid
1	132.282,52	79.104,42	3.219.711,58	-82.470,40	211.386,94	80.673,88	48.242,66	51.608,64	30.861,76
2	129.110,43	82.276,51	3.137.435,08	-82.470,40	211.386,94	78.739,35	50.177,19	50.371,08	32.099,32
3	125.811,15	85.575,79	3.051.859,28	-82.470,40	211.386,94	76.727,25	52.189,29	49.083,90	33.386,50
4	122.379,56	89.007,38	2.962.851,90	-82.470,40	211.386,94	74.634,46	54.282,09	47.745,10	34.725,30
5	118.810,36	92.576,58	2.870.275,32	-82.470,40	211.386,94	72.457,74	56.458,80	46.352,62	36.117,78
6	115.098,04	96.288,90	2.773.986,42	-82.470,40	211.386,94	70.193,75	58.722,79	44.904,29	37.566,11
7	111.236,86	100.150,08	2.673.836,33	-82.470,40	211.386,94	67.838,96	61.077,58	43.397,89	39.072,51
8	107.220,84	104.166,10	2.569.670,23	-82.470,40	211.386,94	65.389,75	63.526,79	41.831,09	40.639,31
9	103.043,78	108.343,16	2.461.327,07	-82.470,40	211.386,94	62.842,33	66.074,21	40.201,45	42.268,95
10	98.699,22	112.687,72	2.348.639,34	-82.470,40	211.386,94	60.192,75	68.723,79	38.506,46	43.963,94
11	94.180,44	117.206,50	2.231.432,84	-82.470,40	211.386,94	57.436,93	71.479,61	36.743,51	45.726,89
12	89.480,46	121.906,48	2.109.526,36	-82.470,40	211.386,94	54.570,59	74.345,95	34.909,86	47.560,54
13	84.592,01	126.794,93	1.982.731,42	-82.470,40	211.386,94	51.589,32	77.327,22	33.002,69	49.467,71
14	79.507,53	131.879,41	1.850.852,01	-82.470,40	211.386,94	48.488,50	80.428,04	31.019,03	51.451,37
15	74.219,17	137.167,77	1.713.684,24	-82.470,40	211.386,94	45.263,34	83.653,20	28.955,83	53.514,57
16	68.718,74	142.668,20	1.571.016,04	-82.470,40	211.386,94	41.908,84	87.007,70	26.809,90	55.660,50
17	62.997,74	148.389,20	1.422.626,84	-82.470,40	211.386,94	38.419,83	90.496,71	24.577,91	57.892,49
18	57.047,34	154.339,60	1.268.287,24	-82.470,40	211.386,94	34.790,92	94.125,62	22.256,42	60.213,98
19	50.858,32	160.528,62	1.107.758,61	-82.470,40	211.386,94	31.016,48	97.900,06	19.841,84	62.628,56
20	44.421,12	166.965,82	940.792,79	-82.470,40	211.386,94	27.090,69	101.825,85	17.330,43	65.139,97
21	37.725,79	173.661,15	767.131,64	-82.470,40	211.386,94	23.007,47	105.909,07	14.718,32	67.752,08
22	30.761,98	180.624,96	586.506,68	-82.470,40	211.386,94	18.760,52	110.156,03	12.001,46	70.468,94
23	23.518,92	187.868,02	398.638,66	-82.470,40	211.386,94	14.343,26	114.573,28	9.175,66	73.294,74
24	15.985,41	195.401,53	203.237,13	-82.470,40	211.386,94	9.748,87	119.167,67	6.236,54	76.233,86
25	8.149,81	203.237,13	0,00	-82.470,40	211.386,94	4.970,25	123.946,29	3.179,56	79.290,84
	1.985.857,51	3.298.816,00		-2.061.760,00	5.284.673,51	1.211.096,01	2.011.817,50	774.761,50	1.286.998,50

ESTUDIO VIABILIDAD ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: CUADRO RESUMEN

TIPOLOGÍA	UNIDADES	M ² Construidos	M ² Útiles	Ratio	Superficie unidad
VIVIENDAS	40	3.780	2.800	74%	70
APARCAMIENTOS	40	1.120	1.000	89%	25
TOTAL		4.900	3.800		

HIPÓTESIS 40 VIVIENDAS, 40 APARCAMIENTOS:

RÉGIMEN	TOTAL INVERSIÓN	CAPITALES PROPIOS	SUBVENCIÓN	IMPORTE MÁXIMO PRÉSTAMO HIPOTECARIO	TOTAL LIQUIDAR PRÉSTAMO HIPOTECARIO	RENTA AÑO 1 EXPLOTACIÓN			PRECIO VENTA INICIAL	PRECIO VENTA AÑO 11	TOTAL A PAGAR	TIR AÑO 11
						PRECIO ALQUILER VIVIENDA	PRECIO ALQUILER APARCAMIENTO	TOTAL				
						RENTA M ² ÚTIL ANUAL MÁXIMA: 5,5% PRECIO VENTA						
VPO 10 E	5.157.347	2.356.000	700.000	3.092.640	2.732.419	365	78	443	103.410	154.592	225.277	7,97%
VPO 10 G	5.155.291	2.631.000	560.000	3.298.816	3.244.462	389	83	472	110.304	164.898	240.296	7,74%
											(**)	

HIPÓTESIS 40 VIVIENDAS, 40 APARCAMIENTOS SIN DEDUCCIÓN 30% DE LOS ALQUILERES EN EL PRECIO VENTA:

RÉGIMEN	TOTAL INVERSIÓN	CAPITALES PROPIOS	SUBVENCIÓN	IMPORTE MÁXIMO PRÉSTAMO HIPOTECARIO	TOTAL LIQUIDAR PRÉSTAMO HIPOTECARIO	RENTA AÑO 1 EXPLOTACIÓN			PRECIO VENTA INICIAL	PRECIO VENTA AÑO 11	TOTAL A PAGAR	TIR AÑO 11
						PRECIO ALQUILER VIVIENDA	PRECIO ALQUILER APARCAMIENTO	TOTAL				
						RENTA M ² ÚTIL ANUAL MÁXIMA: 5,5% PRECIO VENTA						
VPO 10 E	5.157.347	2.356.000	700.000	3.092.640	2.732.419	365	78	443	103.410	175.797	246.483	9,06%
VPO 10 G	5.155.291	2.631.000	560.000	3.298.816	3.244.462	389	83	472	110.304	187.517	262.915	8,84%
											(**)	

(*) IVA INVERSIÓN (EL QUE CORRESPONDA EN CADA PARTIDA), IVA ALQUILER (16%), IVA PRECIO VENTA (7%)

(**) TOTAL A PAGAR: IMPORTE CUOTAS ARRENDAMIENTO DURANTE 10 AÑOS + PRECIO COMPRA AÑO 11 DESCONTADO 30% DE LOS ALQUILERES SATISFECHOS POR LOS INQUILINOS

Artículo 26. Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.

Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

RESULTADO DEL PERÍODO DE INVERSIÓN

ACTIVOS EN ALQUILER		GASTOS	
alquiler 10 años	4.123.520,00	Suelo	0,00
40 Viviendas	3.395.840,00	Existencias	0,00
40 Aparcamientos	727.680,00	Adquisición	0,00
0 Trasteros	0,00		
Subvenciones		Obra	
	560.000,00		4.081.927,83
Financieros		Construcción	4.041.512,70
	28.781,85	Urbanización	0,00
		Derribos	0,00
		Control de Cal	40.415,13
		Seguridad e Hig	0,00
	TOTAL	Indirectos	
	4.712.301,85		829.392,12
0%	EXCEDENTE	Conexión serv.	73.600,00
	0,00	Arquitecto	278.264,51
		Arq.Técnic	123.569,70
		Otros técnicos	12.740,00
		Seguros	32.964,84
		Not/Rgtre	12.101,12
		Gestión/Comerc.	291.203,72
		Tasas	4.948,22
		Otros técnicos	0,00
		Tributos	
			71.618,61
		Municipales	71.618,61
		Otros técnicos	0,00
		Imprevistos	
			161.660,51
		Financieros	
			10.692,33
		TOTAL	5.155.291,40
0%		DEFICIT	-442.989,55

TESORERÍA - PERÍODO DE EXPLOTACIÓN										RECURSOS PROPIOS			
Año	Inversión		CashFlow Explotación	Cuota PHipot	IS	Saldo Periodo	Saldo Final	Aportación	Recuperación	Saldo			
	Entradas	Salidas											
0	567.327						567.327	-2.631.000		-2.631.000			
1	0	0	202.330	-324.446	0	-122.116	445.211			-2.631.000			
2	560.000	-202.076	208.400	-324.446	0	241.878	687.090	0	687.090	-1.943.910			
3			214.652	-324.446	0	-109.794	577.296	-109.794	0	-2.053.704			
4			221.092	-324.446	0	-103.354	473.941	-103.354	0	-2.157.059			
5			227.725	-324.446	0	-96.722	377.220	-96.722	0	-2.253.780			
6			234.556	-324.446	0	-89.890	287.330	-89.890	0	-2.343.670			
7			241.593	-324.446	0	-82.853	204.477	-82.853	0	-2.426.523			
8			248.841	-324.446	0	-75.605	128.871	-75.605	0	-2.502.129			
9			256.306	-324.446	0	-68.140	60.731	-68.140	0	-2.570.269			
10			263.995	-324.446	0	-60.451	280	-60.451	0	-2.630.720			
11			6.595.906	0	0	6.595.906	6.596.186	0	6.595.906	3.965.186			
12			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
13			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
14			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
15			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
16			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
17			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
18			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
19			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
20			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
21			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
22			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
23			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
24			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
25			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
26			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
27			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
28			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
29			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
30			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
31			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
32			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
33			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
34			0	0	0	0	6.596.186	0	0	3.965.186			
35	560.000	-202.076	8.915.396	-3.244.462	0	6.028.858	6.596.186	0	0	3.965.186			

TOTAL		CÁLCULO PRECIO VIVIENDA PROTEGIDA PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA				
	VALOR VENTA -CAPITAL PEND	VALOR INICIO		VALOR INICIO X 1,7		AÑOS
0		4.123.520	IPC	7.009.984	IPC	0
1	1.481.700			7.009.984		1
2	1.902.523			7.009.984		2
3	2.338.856			7.009.984		3
4	2.791.280			7.009.984		4
5	3.260.398		0%	7.009.984	0%	5
6	3.746.835			7.009.984		6
7	4.251.242			7.009.984		7
8	4.774.293			7.009.984		8
9	5.316.688	0	0,00	7.009.984	1,70	9
10	5.879.154			7.009.984		10
11	6.055.528			7.009.984	1,70	11
12	6.237.194					
13	6.424.310	VALOR INICIO PRECIO VENTA UNIDAD				
14	6.617.039	VALOR AÑO 1	103.088		110.304	
15	6.815.550					
16	7.020.017	VALOR INICIO X 1,7 PRECIO VENTA UNIDAD				
17	7.230.617	VALOR AÑO 11	175.250		187.517	
18	7.447.536					
19	7.670.962	TOTAL INGRESOS ALQUILERES AÑO 11 (IVA INLC)				
20	7.901.091					3.015.924
21	8.138.123					
22	8.382.267	DEDUCCIÓN 30% ALQUILERES 30%				
23	8.633.735					904.777
24	8.892.747					
25	9.159.530	PRECIO VENTA TOTAL APLICADA DEDUCCIÓN				
26	9.434.316					6.595.906
27	9.717.345					
28	10.008.865	PRECIO VENTA UNITARIO				
29	10.309.131					164.898
30	10.618.405					
31	10.936.957					
32	11.265.066	ALQUILER AÑO 1, 1 VIVIENDA, MES		548		
33	11.603.018	% CUOTA ALQUILER		384		
34	11.951.109	% ADELANTO PAGOS PARCIALES		164		
35	12.309.642					

AÑO	ALQUILER	70%	30%	TOTAL	ALQUILER 1 VIVIENDA MES	TOTAL A PAGAR ARRENDAMIENTO 10 AÑOS Y COMPRA VIVIENDA AÑO 11
1	263.081	4.604	1.973	6.577	548	
2	270.973	4.742	2.032	6.774	565	
3	279.102	4.884	2.093	6.978	581	
4	287.475	5.031	2.156	7.187	599	
5	296.100	5.182	2.221	7.402	617	
6	304.982	5.337	2.287	7.625	635	
7	314.132	5.497	2.356	7.853	654	
8	323.556	5.662	2.427	8.089	674	
9	333.263	5.832	2.499	8.332	694	
10	343.260	6.007	2.574	8.582	715	
	3.015.924	52.779	22.619	75.398		240.296

CASH FLOW															
Año	COBROS		PAGOS			Ventas	CASH FLOW					Imp. Sociedades			
	10 años	Desocup + Moros	Total	Manten	Gestión		Total	CasF s/Fin	Subvención	Cuot Prést	CasF		CasF Acum	Med	10 años
1	263.081	-13.154	249.927	-26.550	-21.046	-47.596	0	202.330		-324.446	-122.116	14.638	509.376,00	1,00%	1,00%
2	270.973	-13.549	257.424	-27.346	-21.678	-49.024	0	208.400	560.000	-324.446	443.954	15.717	524.657,28	1,00%	1,00%
3	279.102	-13.955	265.147	-28.167	-22.328	-50.495	0	214.652		-324.446	-109.794	20.251	540.397,00	1,00%	1,00%
4	287.475	-14.374	273.101	-29.012	-22.998	-52.010	0	221.092		-324.446	-103.354	24.968		1,00%	1,00%
5	296.100	-14.805	281.295	-29.882	-23.688	-53.570	0	227.725		-324.446	-96.722	29.875		1,00%	1,00%
6	304.982	-15.249	289.733	-30.778	-24.399	-55.177	0	234.556		-324.446	-89.890	15.440		1,00%	1,00%
7	314.132	-15.707	298.425	-31.702	-25.131	-56.832	0	241.593		-324.446	-82.853	21.776		1,00%	1,00%
8	323.566	-16.178	307.378	-32.653	-25.884	-58.537	0	248.841		-324.446	-75.605	27.301		1,00%	1,00%
9	333.263	-16.663	316.599	-33.632	-26.661	-60.293	0	256.306		-324.446	-68.140	33.049		1,00%	1,00%
10	343.260	-17.163	326.097	-34.641	-27.461	-62.102	0	263.995		-324.446	-60.451	39.028		1,00%	1,00%
	3.015.924	-150.796	2.865.128	-304.363	-241.274	-545.637	6.595.906	6.595.906		-3.244.462	6.595.906	6.595.906			
							8.915.396					6.230.934			

CUENTA DE EXPLOTACIÓN										
Año	CashF s/Financ	Amortización Obra	Subvención	Capital Subsid	B.A.I.I.	Inter Final	B.A.I.	Imp Soc	Resultado	Resultado Acum
1	202.330	-559.335	56.000	55.661	-245.344	-105.473	-350.816	3.508	-347.308	-347.308
2	208.400	-559.335	56.000	57.892	-237.042	-96.692	-333.734	3.337	-330.396	-677.705
3	214.652	-559.335	56.000	60.214	-228.468	-87.559	-316.027	3.160	-312.867	-990.571
4	221.092	-559.335	56.000	62.629	-219.614	-78.060	-297.674	2.977	-294.697	-1.285.269
5	227.725	-559.335	56.000	65.140	-210.470	-68.180	-278.650	2.786	-275.863	-1.561.132
6	234.556	-559.335	56.000	67.752	-201.026	-57.903	-258.929	2.589	-256.340	-1.817.472
7	241.593	-559.335	56.000	70.469	-191.273	-47.215	-238.488	2.385	-236.103	-2.053.575
8	248.841	-559.335	56.000	73.295	-181.199	-36.098	-217.297	2.173	-215.124	-2.268.699
9	256.306	-559.335	56.000	76.234	-170.795	-24.535	-195.330	1.953	-193.377	-2.462.075
10	263.995	-559.335	56.000	79.291	-160.049	-12.509	-172.557	1.726	-170.832	-2.632.907
	2.319.491	-5.593.346	560.000	668.576	-2.045.280	-614.222	-2.659.502	26.595	-2.632.907	

TIR RECURSOS PROPIOS					
	Tesorería	Acumulado	TIR	VAN	Pay Back
-3	-2.631.000	-2.631.000		4,00%	Periodo
-2	0	-2.631.000			
-1	0	-2.631.000			
1	0	-2.631.000	0,00%	-2.529.808	0
2	687.090	-1.943.910	0,00%	-1.965.070	0
3	-109.794	-2.053.704	0,00%	-2.051.842	0
4	-103.354	-2.157.059	0,00%	-2.130.383	0
5	-96.722	-2.253.780	0,00%	-2.201.056	0
6	-89.890	-2.343.670	0,00%	-2.264.212	0
7	-82.853	-2.426.523	0,00%	-2.320.184	0
8	-75.605	-2.502.129	0,00%	-2.369.296	0
9	-68.140	-2.570.269	0,00%	-2.411.856	0
10	-60.451	-2.630.720	0,00%	-2.448.162	0
11	6.595.906	3.965.186	7,74%	1.360.810	11

PRÉSTAMO ALQUILER VIVIENDA PROTEGIDA - 10 AÑOS				
Renta Años 1 - 10	M ² Ut	Renta/M ² Ut Anual Máx	Renta/M ² Ut Aplicada	Renta/M ² Ut Total
Vivienda	2.800,00	66,70	66,70	186.771,20
Aparcamiento	1.000,00	40,02	40,02	40.022,40
Trastero	0,00	40,02	40,02	0,00
				226.793,60

Renta Inicial	1,000
Renta Año 11	1,15
Renta Año 26	1,20
Desocup + Moros	5,00%
Mantenimiento	0,50%
Años Amortización	10
Impuestos Beneficio	1,00%

Coste	
Suelo	0,00
Resto	5.155.291,40
IVA No Deducible	438.054,81
Amortización	5.593.346,21

Préstamo			
Tipo interés	4,01%		
Anualidades	10		
Capital	-3.298.816		
Intereses	Capital Amortizado		
1	132.282,52	274.634,11	3.024.181,89
2	121.269,69	285.646,94	2.738.534,95
3	109.815,25	297.101,38	2.441.433,57
4	97.901,49	309.015,15	2.132.418,42
5	85.509,98	321.406,65	1.811.011,77
6	72.621,57	334.295,06	1.476.716,71
7	59.216,34	347.700,29	1.129.016,41
8	45.273,56	361.643,07	767.373,34
9	30.771,67	376.144,96	391.228,38
10	15.688,26	391.228,38	0,00
	770.350,33	3.298.816,00	

Subsidiación			
%	Año de Inicio	Año Final	
2,50%	1	10	
0,00%	0	0	
Quota Total	Subsidiación	Quota Final	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
406.916,63	-82.470,40	324.446,23	
4.069.166,33	-824.704,00	3.244.462,33	

	Intereses	Capital Amortizado	Capital Pendiente	Quota Total	Subsidiación	Quota Final	Intereses Finales	Capital Final	Intereses Subsid	Capital Subsid
1	132.282,52	274.634,11	3.024.181,89	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	105.472,63	218.973,61	26.809,90	55.660,50
2	121.269,69	285.646,94	2.738.534,95	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	96.691,78	227.754,45	24.577,91	57.892,49
3	109.815,25	297.101,38	2.441.433,57	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	87.558,83	236.887,40	22.256,42	60.213,98
4	97.901,49	309.015,15	2.132.418,42	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	78.059,65	246.386,59	19.841,84	62.628,56
5	85.509,98	321.406,65	1.811.011,77	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	68.179,54	256.266,69	17.330,43	65.139,97
6	72.621,57	334.295,06	1.476.716,71	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	57.903,25	266.542,98	14.718,32	67.752,08
7	59.216,34	347.700,29	1.129.016,41	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	47.214,88	277.231,36	12.001,46	70.468,94
8	45.273,56	361.643,07	767.373,34	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	36.097,90	288.348,33	9.175,66	73.294,74
9	30.771,67	376.144,96	391.228,38	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	24.535,13	299.911,10	6.236,54	76.233,86
10	15.688,26	391.228,38	0,00	406.916,63	-82.470,40	324.446,23	12.508,70	311.937,54	3.179,56	79.290,84
	770.350,33	3.298.816,00		4.069.166,33	-824.704,00	3.244.462,33	614.222,28	2.630.240,05	156.128,05	668.575,95

7.- ANEXOS

ANEXO I.- ESTRUCTURA DEL REAL DECRETO 2066/2008, DE 12 DE DICIEMBRE

PREÁMBULO

TÍTULOS

I. Condiciones generales del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 [arts.1 a 20]

II. Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 [arts. 21 a 70]

- CAPÍTULO I. Eje 1: Promoción de viviendas protegidas [arts. 22 a 37]
- CAPÍTULO II. Eje 2: Ayudas a demandantes de viviendas [arts. 38 a 44]
- CAPÍTULO III. Eje 3: Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana [arts. 45 a 56]
- CAPÍTULO IV. Eje 4: Ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética [arts. 57 a 63]
- CAPÍTULO V. Eje 5: Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida [arts. 64 a 67]
- CAPÍTULO VI. Eje 6: Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan [arts. 68 a 70]

DISPOSICIONES ADICIONALES

- Primera. Conceptos y denominaciones utilizados en este Real Decreto
- Segunda. Cuantía del Módulo Básico Estatal
- Tercera. Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública
- Cuarta. Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas
- Quinta. Subvenciones de planes estatales de vivienda
- Sexta. Base de datos de actuaciones protegidas
- Séptima. Viviendas de protección oficial de Régimen Especial

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Primera. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector
- Segunda. Ámbitos territoriales de precio máximo superior
- Tercera. Inclusión en el Plan de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido
- Cuarta. Ayudas financieras para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores

- Quinta. Límites temporales a la concesión de ayudas financieras
- Sexta. Registros públicos de demandantes
- Séptima. Período de carencia para promotores del Plan de Vivienda 2002-2005
- Octava. Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

- Única. Derogación normativa

DISPOSICIÓN FINAL

- Primera. Títulos competenciales
- Segunda. Desarrollo normativo
- Tercera. Entrada en vigor

ANEXO. Glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto

ANEXO II.- TEXTO DEL PLAN DEL REAL DECRETO 2066/2008, DE 12 DE DICIEMBRE

MINISTERIO DE VIVIENDA

20751 REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

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

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

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

En relación con la rehabilitación urbana, se asumen las recomendaciones establecidas en la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (aprobada con ocasión de la Reunión Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig el 24/25 de mayo de 2007), y en la Resolución del Parlamento Europeo «El seguimiento de la Agenda Territorial de la UE y de la Carta de Leipzig: Hacia un programa de acción europea para el desarrollo espacial y la cohesión territorial», aprobada el 21 de febrero de 2008, en las que se recomienda hacer un mayor uso de los enfoques relacionados con una política integrada de desarrollo urbano y prestar especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos dentro del contexto global de la ciudad.

También es deseable que las actuaciones de rehabilitación urbana integrada descansen y sean respaldadas por un proceso de participación y concertación social y ciudadana en la determinación de los objetivos y en las acciones estratégicas, así como en el seguimiento y la gestión de las mismas.

Conforme a ello, el Plan nace con una doble voluntad estratégica: Desde un punto de vista estructural, establece unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a los ciudadanos con dificultades. Desde un punto de vista coyuntural, aborda, a diferencia de otros planes de vivienda, la realidad concreta en la que se halla inmerso el ciclo de la vivienda, que, por un lado, exige medidas coyunturales decididas para evitar un mayor deterioro de la situación, pero por otro, brinda la oportunidad de lograr una asignación eficiente de los recursos destinando la producción sobrante de viviendas a cubrir las necesidades de la población.

El diseño de los planes de vivienda de alcance estatal sólo puede concebirse hoy a partir de un diálogo fructífero entre comunidades autónomas y gobierno del Estado, compartiendo objetivos y responsabilidad. El reconocimiento de la diversidad territorial y la ductilidad de los instrumentos generales o de su procedimiento de aplicación para adaptarse a los que las comunidades autónomas han ido estableciendo, constituyen dos principios orientadores de la normativa estatal, para asegurar la máxima eficacia social de las políticas de vivienda en cada comunidad y por tanto en el conjunto del territorio del Estado.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, consciente de esta situación, ha sido diseñado y elaborado en intensa colaboración entre el Ministerio de Vivienda, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a partir de un debate sobre la determinación de cuáles deben ser los parámetros que garanticen la igualdad de oportunidades efectiva de todos los ciudadanos ante la vivienda, adecuando los medios a las diferentes realidades existentes en el Estado. También, sobre la forma de gestión interna del propio Plan que permita la máxima flexibilidad entre actuaciones, con el fin de que los objetivos fijados por cada comunidad puedan cubrirse de forma ágil en el tiempo.

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

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

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

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible para los mismos niveles de renta que los definidos para el acceso a la propiedad.
2. Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.
3. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente, permitiendo la calificación como vivienda protegida de aquella que está desocupada y tiene un régimen jurídico de origen libre, o fomentando la rehabilitación de viviendas existentes con voluntad de destinarlas a vivienda protegida.
4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida –de nueva producción, o de reconversión del parque existente– no menos del 40 por ciento sea destinada al alquiler.
5. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad, impulsando la creación de registros públicos de demandantes de vivienda acogida a algún régimen de protección pública y que toda la producción de viviendas protegidas sea adjudicada con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia, controlados por la administración pública.

6. Mantener un régimen jurídico de la protección pública de las viviendas (y, por lo tanto, de control de precios y adjudicaciones), de larga duración, que, en el caso de los suelos públicos o de reserva obligatoria para vivienda de protección que exige el texto refundido de la Ley del Suelo, y las diversas leyes que en su caso han establecido las comunidades autónomas, será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de treinta años.

7. Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos para colectivos específicos y especialmente vulnerables, el fomento de áreas de rehabilitación y de renovación urbana, y la potenciación de las actuaciones prioritarias de urbanización de suelo con destino a la construcción preferente de viviendas protegidas en alquiler.

8. Reforzar la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido, singularmente en aquellas zonas que presentan mayores elementos de debilidad, como son los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de población en el medio rural, y contribuir, con las demás administraciones, a la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

9. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.

10. Garantizar que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio, mediante el establecimiento de oficinas o ventanillas de información y de ayuda en la gestión, coordinadas por las comunidades autónomas.

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

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

Por lo que respecta a la necesidad de abordar aspectos de carácter coyuntural para hacer frente a la particular situación del ciclo inmobiliario, el Plan incluye algunas medidas que también podrán tener validez a medio o largo plazo, y un conjunto de medidas claramente ceñidas al corto plazo y acotadas en su temporalidad. Entre las primeras, sobresalen las relativas a articular al alquiler con opción de compra, y, entre las segundas, situadas por su propio contenido, entre las disposiciones transitorias del Plan, todas las relacionadas con la concesión de faci-

dades para reconvertir viviendas libres en protegidas, en las diversas modalidades de régimen especial, régimen general o precio concertado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 12 de diciembre de 2008,

D I S P O N G O :

TÍTULO I

Condiciones generales del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Artículo 1. *Beneficiarios de las ayudas del Plan.*

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

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

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

b) Personas que acceden por primera vez a la vivienda.

c) Jóvenes, menores de 35 años.

d) Personas mayores de 65 años.

e) Mujeres víctimas de la violencia de género.

f) Víctimas del terrorismo.

g) Afectados por situaciones catastróficas.

h) Familias numerosas.

i) Familias monoparentales con hijos.

j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

k) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

l) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

m) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrán acogerse a la financiación de este Plan quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas para la condición de beneficiario en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Artículo 2. *Actuaciones protegidas.*

Podrán ser actuaciones protegidas, cuando cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio o el arrendamiento, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.

2. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, y la de viviendas

usadas, para su utilización como vivienda habitual del adquirente.

3. La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.

4. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.

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

6. La gestión del Plan y la información a los ciudadanos sobre el mismo.

Todas estas actuaciones protegidas se instrumentan a través de los ejes y programas que se relacionan en el artículo 21 de este Real Decreto.

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

1. Los demandantes de viviendas y financiación acogidas a este Real Decreto, deberán reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla:

a) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

Tampoco podrán ser titulares de una vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se elevará al 60 por ciento en los supuestos a los que se refieren las letras d), e), f), h), i), j) y k), del apartado 2 del artículo 1.

Si la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla así lo dispone, los demandantes habrán de aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica de que reúnen la condición de titulares de inmuebles en todo el territorio de régimen común.

b) Estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria sexta.

c) Disponer de unos ingresos familiares mínimos que exijan, en su caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) No superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa de este Real Decreto, respecto a las ayudas financieras estatales, y, en el siguiente cuadro, respecto del tipo de viviendas protegidas:

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

e) Que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida, por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en el marco de este Real Decreto.

f) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado. Y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

Las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer excepciones a esta norma, en supuestos en los que la nueva solicitud de financiación responda a motivos suficientemente fundamentados. En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

2. Las condiciones incluidas en el apartado 1 deberán cumplirse en el momento que determine la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas.

3. Los siguientes grupos de demandantes se registrarán por las condiciones específicas que se establecen en los correspondientes programas:

a) Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.

b) Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Real Decreto.

c) Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

d) Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

Artículo 4. Determinación y acreditación de los ingresos familiares.

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que les permitan evaluar los ingresos familiares.

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

c) El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las Comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, en función de:

1.º El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de alguno de los grupos a que se refieren las letras h), i) y j) del apartado 2 del artículo 1.

- 2.º La ubicación de la vivienda en un ATPMS.
 3.º Otros factores determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

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

Respecto de los restantes demandantes de vivienda y financiación que sean objeto de la nueva comprobación prevista en el apartado 2 del artículo anterior, se considerará que cumplen las condiciones para acceder a la vivienda y obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 10 por ciento a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera.

3. La solicitud de ayudas financieras habilitará a la Administración pública competente para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas competentes.

Artículo 5. Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.

1. Sólo podrán acogerse a la financiación del Plan las viviendas adquiridas para uso propio y las promovidas o rehabilitadas para uso propio o para alquiler, que cumplan los requisitos siguientes:

a) Destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

Se exceptúan las viviendas destinadas por las Administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro al alojamiento temporal de colectivos especialmente vulnerables determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y a realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística.

b) La transmisión «ínter vivos» o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante el mismo plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

c) La transmisión ínter vivos o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo

pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

d) La venta y adjudicación de las viviendas sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición Transitoria sexta.

2. Las viviendas acogidas a la financiación de este Plan, estarán sometidas, en su caso, a los derechos de adquisición preferente y demás limitaciones determinadas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto.

Artículo 6. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas.

1. Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

a) De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.

b) De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

Artículo 7. Inscripción registral del régimen de protección.

Las limitaciones establecidas en los artículos 5 y 6 se harán constar expresamente en los títulos por los que se lleve a cabo la compraventa, la adjudicación o la obra nueva, en el supuesto de la promoción individual para uso propio. Cuando dichos actos se formalicen mediante escritura pública u otro documento público, se acompañará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Asimismo se acompañará la copia referida a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. En ambos casos, dichas limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que producirá los efectos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 53 de la Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y sus disposiciones complementarias de carácter registral.

Artículo 8. Superficies mínima y máxima de las viviendas y ocupación máxima de las mismas.

1. Sólo podrán acogerse a la financiación de este Plan, las viviendas que dispongan de la superficie útil mínima establecida por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En su defecto, la superficie útil mínima será de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva en ellas.

2. La superficie útil máxima de dichas viviendas, será la establecida por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. La superficie útil máxima, a efectos de la financiación establecida en este Plan, será de 90 metros cuadrados. Cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la superficie útil no exceda de 45 metros cuadrados, podrá computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el 30 por ciento de dicha superficie útil, destinada a servicios comunitarios vinculados a dichas viviendas en los términos que establezca la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

Artículo 9. *Módulo Básico Estatal.*

1. El módulo básico estatal (en adelante, MBE) es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Real Decreto, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, y en áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

2. El MBE será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en el mes de diciembre de los años 2009, 2010 y 2011, y será publicado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

Si la evolución del Plan y las circunstancias económicas y financieras lo aconsejara, el Consejo de Ministros podrá modificar el MBE en cualquier momento de la vigencia del Plan.

3. Atendiendo a la condición de insularidad ultra periférica de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el ámbito de la Unión Europea, el MBE se incrementará en un 10 por ciento respecto a la cuantía determinada con carácter general.

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

Artículo 10. *Precios máximos de las viviendas protegidas.*

1. Tomando como referencia el MBE, se establecerán por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa en este Real Decreto.

2. Estos precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo y el de un trastero. Las superficies útiles

computables serán, como máximo, de 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, y de 8 metros cuadrados para los trasteros, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda.

3. El precio máximo total de venta o de referencia para las viviendas en alquiler, podrá incluir, además, la superficie adicional computable a que se refiere el apartado 4 del artículo 8, con independencia de que la superficie real fuera superior. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.

4. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el apartado 1 e incluirán los pagos que efectúe el promotor individual o el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta.

Se entenderá por gastos necesarios, los honorarios de la gestión, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

5. Los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción figurarán en la calificación provisional y no podrán modificarse, ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

- En caso de alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este Real Decreto.
- Si la vivienda no se vendiera ni arrendara en un plazo máximo a determinar por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en cuyo caso el precio total máximo que corresponda hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento será el que fijen aquéllas.

6. Si la vivienda se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior (en adelante, ATPMS), su precio máximo, incluyendo los anejos indicados en los apartados 2 y 3, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito, según el tipo de vivienda.

Artículo 11. *Ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

1. La declaración de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá elevarse, en su caso, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, previa solicitud, por parte de dichas comunidades y ciudades, de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y que tendrá en cuenta la capacidad económica de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

2. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio

máximo general de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, en los siguientes porcentajes máximos:

- a) ATPMS del grupo A: hasta un 60 por ciento de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.
- b) ATPMS del grupo B: hasta un 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.
- c) ATPMS del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

Artículo 12. *Préstamos convenidos: Características.*

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

- a) Serán concedidos por entidades de crédito (en adelante, EECC) que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda el correspondiente convenio de colaboración y dentro del ámbito y las condiciones que en el mismo se establezcan.
- b) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto.
- c) El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora (en adelante, EC).

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable será igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado», el mes anterior al de la fecha de formalización más un diferencial de 65 puntos básicos.

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado» el mes anterior al de la fecha de formalización.

En el supuesto de préstamos convenidos a interés fijo, el tipo de interés efectivo se determinará en los convenios de colaboración, partiendo de un swap de plazo equivalente a la duración del préstamo, más un diferencial que se establecerá en la orden del Ministerio de Vivienda, de convocatoria y selección de las EECC con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

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

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

2. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, considerada la evolución del mercado de la vivienda y de su financiación, o de la economía en general, se podrán modificar las características de los préstamos

convenidos establecidas en este artículo. En tal caso, las EECC que hubieran formalizado convenios de colaboración con el Ministerio de Vivienda podrán resolverlos unilateralmente.

Artículo 13. *Ayudas financieras del Plan.*

1. Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, consistirán en:

- a) Subsidios de préstamos convenidos.
- b) Ayuda estatal directa a la entrada (en adelante, AEDE).
- c) Subvenciones.

2. El Ministerio de Vivienda satisfará las ayudas financieras en aquellos casos en que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla hayan verificado el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones.

La tramitación y resolución de los procedimientos de otorgamiento de las ayudas corresponderá al órgano competente de dichas comunidades y ciudades, que asimismo gestionará el abono de las subvenciones.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla se hará referencia a las ayudas que estas Administraciones pudieran destinar a la misma finalidad, de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

3. La suma de las ayudas financieras estatales y las de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de otras Administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, no podrá superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

Artículo 14. *Subsidiación de préstamos convenidos.*

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

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

3. El Ministerio de Vivienda podrá convenir con las EECC las condiciones del reintegro a las mismas de las cuantías de la subsidiación.

4. El Consejo de Ministros podrá acordar, excepcionalmente, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una modificación de las cuantías de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación resultara favorable a los prestatarios.

5. La subsidiación del préstamo convenido será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del mismo o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización o, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación por parte de las Comuni-

dades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido.

La subsidiación de préstamos formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido, y será efectiva a partir de la fecha de recepción de dicha resolución por el Ministerio de Vivienda.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

6. La subsidiación de préstamos se concederá por el período que en cada caso se determina en este Real Decreto.

Artículo 15. *Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).*

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

2. El pago de la ayuda se efectuará por la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo convenido, en el momento de formalización de la escritura pública de compraventa y de la de constitución de la hipoteca de la vivienda. La cuantía abonada le será reintegrada por el Ministerio de Vivienda a dicha entidad de crédito al contado y sin intereses, según se determine en los convenios de colaboración con ella, con independencia de cualesquiera circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de la citada ayuda estatal.

Artículo 16. *Convenios de colaboración con Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. El Ministerio de Vivienda celebrará convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan, cuya duración coincidirá con la vigencia del mismo. Dichos convenios recogerán al menos los siguientes contenidos:

a) Objetivos totales convenidos, que son el número de actuaciones protegidas financiadas durante el período 2009-2012, desglosados por modalidades de actuación y número de viviendas, así como su distribución anual estimada.

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

c) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida conjuntamente por el titular del Ministerio de Vivienda y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración respecto de las modalidades de actuaciones protegidas que se acuerde cofinanciar.

e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, oficinas de rehabilitación y registros de demandantes.

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

g) El suministro de la información sobre el Plan para su incorporación a la base de datos de actuaciones protegidas a la que se refiere la disposición adicional sexta.

2. Excepcionalmente, las comisiones bilaterales de seguimiento podrán acordar reajustes de los objetivos convenidos, garantizando en todo caso el cumplimiento en su conjunto de los objetivos del Convenio y del Plan. Los reajustes de los objetivos sólo podrán motivarse en:

a) La transferencia de objetivos entre diferentes modalidades de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.

b) La utilización, en su caso, de las reservas de recursos no territorializados del Plan.

c) La aplicación de otros procedimientos para fomentar la eficacia del Plan que se especifiquen en los convenios de colaboración, incluida, en su caso, la determinación de una fecha a partir de la cual los objetivos convenidos para cada programa anual y no cumplidos, pasan a integrar la reserva a que se refiere el apartado 3 del artículo 20 de este Real Decreto.

En todo caso, el gasto total resultante de estos reajustes de objetivos deberá respetar los límites de gasto autorizados por el Consejo de Ministros.

Artículo 17. *Participación de los Ayuntamientos.*

Para financiar actuaciones protegidas en: Áreas de urbanización prioritaria de suelo; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo; y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos en suelo de titularidad municipal, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y con la participación de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Artículo 18. *Convenios de colaboración con las entidades de crédito.*

1. Las relaciones del Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para la ejecución del Plan, se formalizarán mediante convenios de colaboración que garantizarán una oferta suficiente de préstamos convenidos y la gestión del pago de la subsidiación de dichos préstamos y de la AEDE, a los prestatarios a los que correspondan estas ayudas financieras.

Las EECC serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

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

3. Excepcionalmente, constatada una insuficiencia significativa de la financiación concedida por las EECC a las actuaciones protegidas del Plan, el Ministerio de Vivienda, a efectos de garantizar dicha financiación y su gestión eficiente, podrá rescindir unilateralmente los convenios de colaboración, con el preaviso y demás garantías necesarias que se hayan previsto en ellos. En tal caso, el Ministerio podrá atribuir en exclusiva a una EC o a un grupo reducido de las mismas la financiación convenida

de las actuaciones protegidas, según los criterios de selección de entidades colaboradoras previstos en la Ley General de Subvenciones.

Artículo 19. Órganos para el seguimiento del Plan.

1. Los órganos colegiados para el seguimiento del Plan son los siguientes:

- a) Conferencia Sectorial de Vivienda.
- b) Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.
- c) Comisión Multilateral de Vivienda.
- d) Comisiones bilaterales de seguimiento.

2. Se crea el Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación con objeto de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan. El Consejo estará presidido por el Titular del ministerio de Vivienda, y en él participarán representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan. Por Orden se establecerá la composición y normas de funcionamiento de dicho Consejo.

Artículo 20. Financiación del Plan.

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

- a) El gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas financieras del plan, en conjunto y por anualidades.
- b) El volumen máximo de préstamos a convenir por el Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para que éstas los concedan en el marco del Plan.

2. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de convenios de colaboración con entidades de crédito.

3. El Ministerio de Vivienda, respetando los límites establecidos en el apartado primero, podrá reservar recursos no territorializados inicialmente para financiar los instrumentos generales de gestión e información del Plan, así como las necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. La cuantía máxima de los recursos destinados a la segunda de las finalidades mencionadas, será del 20 por ciento de los recursos del Plan, deducidos los reservados para financiar los instrumentos de información y gestión citados.

4. El Ministerio de Vivienda distribuirá los restantes recursos del Plan mediante convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a propuesta de éstas, y con las entidades de crédito.

5. Las dotaciones presupuestarias anuales estarán supeditadas al cumplimiento del límite de gasto no financiero previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, debiendo procederse, en su caso, al ajuste de la programación financiera del Plan.

6. Una vez formalizados los convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como con las EECC, el Ministerio de Vivienda elevará a la Comisión Delegada del Gobierno

para Asuntos Económicos una memoria en la que se especifiquen los compromisos presupuestarios que se derivan de los mismos y su congruencia con los créditos disponibles y la política presupuestaria general.

TÍTULO II

Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Artículo 21. Ejes básicos y programas del Plan.

El Plan consta de 6 ejes básicos y 12 programas:

1. Promoción de viviendas protegidas.
 - a) Promoción de vivienda protegida para alquiler.
 - b) Promoción de vivienda protegida para venta.
 - c) Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
2. Ayudas a demandantes de vivienda.
 - a) Ayudas a inquilinos.
 - b) Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas.
3. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.
 - a) Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (en adelante, ARIS).
 - b) Áreas de renovación urbana (en adelante, ARUS).
 - c) Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo.
4. Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética.
 - a) Ayudas RENOVE a la rehabilitación.
 - b) Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.
5. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
 - a) Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.
 - a) Ayudas a la gestión de los Planes de Vivienda e información al ciudadano.

CAPÍTULO 1

Eje 1: Promoción de viviendas protegidas

SECCIÓN 1.ª PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA PARA ALQUILER

Artículo 22. Viviendas protegidas para arrendamiento.

1. Podrán ser calificadas como protegidas las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, y destinadas a arrendamiento que, según la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las condiciones a que se refiere el Título I de este Real Decreto y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:

- a) Régimen especial: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces

el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el MBE.

b) Régimen general: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,60 veces el MBE.

c) Régimen concertado: Viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,80 veces el MBE.

Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS, según el régimen de protección al que pertenezcan.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de referencia se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 10.

2. Las viviendas protegidas a que se refiere este artículo podrán ser edificadas sobre suelos cedidos en derecho de superficie, en las condiciones establecidas por la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 23. Duración mínima del régimen de arrendamiento.

La duración mínima del arrendamiento de las viviendas a que se refiere este programa será de 10 o de 25 años contados desde su calificación definitiva.

Artículo 24. Rentas máximas del arrendamiento.

1. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, será el 4,5% ó el 5,5% del precio máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler de que se trate, según la duración del contrato de arrendamiento sea de 25 o 10 años, respectivamente. Dicha renta máxima habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda.

2. La renta establecida deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (en adelante, IPC).

3. Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable.

Artículo 25. Precios máximos de venta.

1. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento hubiera de prolongarse por encima de 10 años, por exi-

gencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.

Artículo 26. Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.

Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Las cuantías máximas de las rentas establecidas en este Real Decreto no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas, en su caso.

Artículo 27. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años.

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 25 años.

c) El período de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CA) y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el período de carencia, sin exceder de 25 años, y se sujetará al siguiente baremo:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Duración máxima de la subsidiación (años).	25	25	25
Cuantía de la subsidiación (euros/año/10.000 euros de préstamo).	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m ² útil).	350	250

		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m ² útil).	Grupo A.	60	
	Grupo B.	30	
	Grupo C.	15	

Artículo 28. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años.

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 10 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 10 años.

c) El período de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años se extenderá a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia, sin exceder de 10 años en el período de amortización, y responderá al siguiente baremo:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Duración máxima de la subsidiación (años).	10	10	10
Cuantía de la subsidiación (euros/año/10.000 euros de préstamo).	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m ² útil).		250	200
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m ² útil).	Grupo A.	60	
	Grupo B.	30	
	Grupo C.	15	

Artículo 29. Anticipo de las subvenciones.

1. A propuesta de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa certificación del inicio de las obras.

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, en un punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general.

2. Las cantidades anticipadas deberán estar avaladas o garantizadas por otro medio admisible en Derecho que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención.

Artículo 30. Gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento.

1. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en este Real Decreto.

2. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán enajenarlas por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Los nuevos propietarios deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas, y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de los transmitentes, y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que éstos hubieran obtenido.

Los propietarios a que se refiere este apartado podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

3. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

4. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para alquiler como viviendas protegidas para venta, antes de su calificación definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de

las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Artículo 31. Cofinanciación de las viviendas de promoción pública destinadas a arrendamiento.

1. Con el fin de incrementar el parque de viviendas públicas para arrendamiento, el Ministerio de Vivienda podrá cofinanciar, con la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla que corresponda, la promoción pública de viviendas destinadas a este régimen, con las siguientes condiciones:

- a) Que se califiquen como viviendas de protección oficial de promoción pública.
- b) Que las viviendas estén vinculadas al régimen de arrendamiento protegido durante toda su vida útil y, al menos, por un plazo de 25 años.
- c) Que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 90 metros cuadrados.
- d) Que los ingresos familiares máximos de los inquilinos y las rentas máximas aplicables, no excedan de los correspondientes a las viviendas protegidas para arrendamiento de régimen especial.

2. La cuantía máxima de la subvención será del 30 por ciento del coste computable de edificación de las viviendas que, a estos efectos, no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil de 1,25 veces el MBE.

3. El porcentaje de financiación a cargo de cada administración se establecerá mediante acuerdo en la correspondiente comisión bilateral de seguimiento del Plan.

SECCIÓN 2.ª PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA PARA VENTA

Artículo 32. Viviendas protegidas para venta.

1. Podrán ser calificadas como protegidas las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, y destinadas a la venta que, según la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las condiciones a las que se refiere el Título I de este Real Decreto, y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:

a) Régimen especial: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,50 veces el MBE.

b) Régimen general: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,60 veces el MBE.

c) Régimen concertado: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,80 veces el MBE.

2. En el supuesto de promotores para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o la suma de los valores de la edificación y el suelo, si se trata de un promotor individual, tendrán los mismos límites que los establecidos en el apartado anterior.

3. Si la vivienda tuviera garaje o anejo, trastero y superficie adicional computable, para determinar su pre-

cio máximo de referencia se estará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 10.

4. Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS, según el régimen de protección al que pertenezcan.

Artículo 33. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para venta.

Los promotores de viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento de los precios o valores calculados a efectos de financiación, a los que se refiere el artículo anterior.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de los mismos, a efectos de financiación, según se determina en el apartado 2 del artículo 10.

No será objeto de ayudas financieras la promoción de locales comerciales.

b) El plazo de amortización de los préstamos convenidos será de 25 años como mínimo.

c) El período de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la EC.

d) El promotor podrá convenir con la EC el calendario de disposiciones del capital del préstamo, en función de la ejecución de la inversión y de la evolución de las compraventas o de las adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de 4 meses. El incumplimiento de estos plazos, salvo que medie justa causa, permitirá resolver el contrato, con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas, en su caso.

Artículo 34. Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.

1. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

SECCIÓN 3.ª PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS PARA COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES Y OTROS COLECTIVOS ESPECÍFICOS

Artículo 35. Características básicas y superficies.

1. Los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables se destinarán a albergar a las personas con derecho a protección preferente a que se refiere

ren las letras a), c), d), e), f), g), j), k), l) y m) del apartado 2 del artículo 1.

2. Los alojamientos protegidos para otros colectivos específicos se destinarán a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos.

3. Los alojamientos acogidos a este programa deberán reunir las siguientes condiciones:

a) La promoción podrá ser de iniciativa pública o privada, según dispongan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Podrán edificarse sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.

c) Los alojamientos tendrán las siguientes características:

1.º Deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.

2.º El número de alojamientos por edificio estará determinado por la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3.º La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 por ciento del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.

d) A efectos de financiación por el Plan, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 por ciento del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

e) A estos efectos, también podrán estar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las de las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, en el caso de los colectivos específicos.

Artículo 36. Condiciones de uso y gestión.

1. El régimen de ocupación de estos alojamientos será el arrendamiento protegido, según lo dispuesto en este Real Decreto, o cualquier otro que autorizaran las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. En aquellos supuestos que, en su caso, determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, los ocupantes de los alojamientos podrán disponer de otra vivienda.

3. La duración del contrato de alquiler o la permanencia de los usuarios en estos alojamientos se atenderá a lo que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla dispongan al efecto.

4. Estos alojamientos deberán destinarse a albergar a colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, según sea el caso, durante todo el plazo de duración del régimen de protección pública.

5. Las rentas máximas serán las de las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, para otros colectivos. Se imputará un máximo del 30 por ciento de la superficie destinada a servicios comunes

o asistenciales, cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

6. La prestación de los servicios comunes o asistenciales que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla establezcan para los ocupantes de los alojamientos, podrá suponer un incremento de la renta hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años, de régimen concertado.

Artículo 37. Financiación de la promoción de alojamientos protegidos.

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

Las cuantías de las subvenciones, por metro cuadrado de superficie útil, serán las siguientes:

	Alojamientos para colectivos vulnerables	Alojamientos para colectivos específicos
Cuantía de la subvención (euros/m ² útil).	500	320

2. Salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija, no será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria.

3. Los promotores podrán renunciar a la obtención de un préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

CAPÍTULO II

Eje 2: Ayudas a demandantes de viviendas

SECCIÓN 1.ª PROGRAMA DE AYUDA A LOS INQUILINOS

Artículo 38. Condiciones de los beneficiarios.

1. Para obtener las ayudas a los inquilinos, el solicitante deberá:

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

b) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, con las excepciones que establezcan, en su caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente relacionados en el apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, y los que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante:

a) Sea titular de otra vivienda, con las excepciones que establece la letra a) del apartado 1 del artículo 3, y las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

c) Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual.

d) Sea socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

Artículo 39. *Cuantía y gestión de la ayuda.*

1. Las ayudas a las que se refiere esta sección consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

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

3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento, con independencia de la fecha de concesión de otras ayudas establecidas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con cargo a sus presupuestos.

4. La subvención se hará efectiva al beneficiario, bien directamente por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o bien por éstas a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

5. Dentro de los límites de ingresos y de la cuantía máxima de subvención, establecidos en este Real Decreto, podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y graduarse dichos límites y cuantía, en los casos y en la forma que establezcan la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

SECCIÓN 2.ª PROGRAMA DE AYUDAS A ADQUIRENTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y DE VIVIENDAS USADAS

Artículo 40. *Condiciones de los solicitantes.*

1. Para obtener las ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción y a las usadas a que se refiere este Real Decreto, los solicitantes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

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

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM para acogerse a las ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y límites mínimos de ingresos familiares para acceder a las ayudas financieras y préstamos convenidos previstos en este Real Decreto, en los casos y según las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En cualquier caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla establecerán las condiciones para garantizar que no se disfrute simultáneamente más de una vivienda.

3. Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

4. No obstante lo previsto en el párrafo anterior, podrán acogerse a estas ayudas financieras, las personas que habiendo accedido a una vivienda en propiedad, estén incluidas en las letras e), f) y j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto. Estas personas podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido diez años desde la percepción de otras ayudas para el mismo tipo de actuación, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado.

Artículo 41. *Financiación de la adquisición de vivienda.*

La financiación para la adquisición de una vivienda podrá consistir en:

1. Préstamos convenidos.
2. Subsidiación de los préstamos convenidos.
3. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).

Artículo 42. *Préstamos convenidos a los adquirentes.*

1. Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, o de viviendas usadas, podrán obtener préstamos convenidos, bien directamente o, en el primero de los supuestos indicados, por subrogación en el préstamo convenido del promotor, una vez obtenida la calificación definitiva.

2. La cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor para uso propio.

3. El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo.

4. Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización anticipada total o parcial, a instancia del interesado y con el acuerdo de la entidad de crédito, según se establezca en los convenios con las entidades de crédito colaboradoras, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 de este Real Decreto.

5. Los adquirentes en primer acceso a una vivienda en propiedad podrán ampliar el plazo de amortización de sus préstamos convenidos hasta un máximo de tres años, de acuerdo con la entidad de crédito, en caso de encontrarse en situación de desempleo que pudiera motivar la interrupción temporal en el pago de la cuota correspondiente. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las 3 primeras anualidades. En estos supuestos, la subsidiación de los préstamos convenidos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

6. En caso de préstamo convenido al promotor, y salvo el supuesto de promoción individual para uso propio, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o de adjudicación, interrumpirá el período de carencia y el devengo de intereses correspondiente a este período, y determinará el inicio del período de amortización.

A partir del otorgamiento de la escritura pública, el comprador o adjudicatario asumirá las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario que grava la vivienda, y deberá satisfacer las cuotas de amortización del principal e intereses. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad de crédito, cuyos gastos correrán por cuenta del promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiese pactado que el comprador o adjudicatario se subrogará, no sólo en las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario, sino también en la obligación personal con él garantizado, quedará además subrogado en esta obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

7. La concesión de préstamos convenidos directamente al comprador estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor o vendedor de la vivienda, visado por el órgano competente de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarias para obtener la financiación establecida en este Real Decreto. Entre la firma de dicho contrato y la solicitud del visado no deberán transcurrir más de 4 meses.

c) Que entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad de crédito no hayan transcurrido más de 6 meses.

d) Que el promotor que hubiera recibido un préstamo convenido para la financiación de la vivienda lo cancele previa o simultáneamente a la formalización del préstamo con el comprador o adjudicatario de la misma.

Artículo 43. Subsidación de préstamos convenidos a los adquirentes.

1. El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los adquirentes para el primer acceso en propiedad a viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.

2. También subsidiará los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general, calificadas en ese momento y en la misma ubicación, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por la ubicación de la vivienda en un ATPMS.

3. La cuantía y los períodos de la subsidiación serán los que se indican a continuación:

Ingresos de los adquirentes (N.º veces IPREM)	Subsidación (Euros/10.000 euros de préstamo)	Duración período de subsidiación (años)
Menor o igual a 2,5.	100	5 (renovables otros 5).
Entre 2,5 y 3,5.	80	5 (renovables otros 5).
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5.	60	5 (renovables otros 5).

La subsidiación se concederá por un período inicial de 5 años, que podrá ser renovado durante otro período de igual duración y por la cuantía que corresponda, con las siguientes condiciones:

a) La renovación deberá solicitarse por el beneficiario de la subsidiación dentro del quinto año del período inicial, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la concesión de la ayuda según lo que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

3. Cuando se trate de colectivos incluidos en las letras a), h), i), j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, la cuantía de subsidiación correspondiente se incrementará en 55 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, si los ingresos familiares no excedieran de 2,5 veces el IPREM, o en 33 euros anuales, si dichos ingresos superan 2,5 veces pero no exceden de 4,5 veces el citado indicador, durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido.

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

Artículo 44. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).

1. La Ayuda Estatal Directa a la Entrada podrá ser obtenida por los adquirentes de viviendas protegidas de régimen especial o general, y de viviendas usadas, en su primer acceso en propiedad.

2. La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por ciento del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Se exceptúa el supuesto de fallecimiento de alguno de los titulares del préstamo convenido.

3. La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares del solicitante y, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso únicamente la más elevada de las siguientes:

Ingresos de los adquirentes - (N.º veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Familias incluidas en las letras h), i), j), del apartado 2 del artículo 1	Colectivos incluidos en las letras e), f), k) del apartado 2 del artículo 1
2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
> 2,5	7.000	8.000	10.000	9.000
> 3,5	5.000	6.000	8.000	7.000

4. Cuando la vivienda estuviera ubicada en un ATPMS, las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS		
A	B	C
1.200	600	300

5. Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá modificar las cuantías de la AEDE, en función de la evolución y perspectivas de los mercados de vivienda y financieros.

6. La cuantía de la AEDE para los adquirentes de viviendas protegidas o usadas en la Comunidad Autónoma de Canarias, por su condición de región ultraperiférica de la Unión Europea, se incrementará en 220 euros adicionales, salvo que la vivienda se encuentre ubicada en un ATPMS, en cuyo caso se aplicará únicamente el incremento general establecido en el apartado 4 de este artículo.

CAPÍTULO III

Eje 3: Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana

SECCIÓN 1.^a PROGRAMA DE ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARIS)

Artículo 45. Objeto del programa.

1. El programa de ARIS recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

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

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

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

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral (en adelante, ARI), en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas en este Real Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 63.

Artículo 46. Condiciones de las áreas de rehabilitación integral.

Las ARIS deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Condiciones generales:

a) Deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

c) Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

d) Las viviendas que hayan obtenido ayudas de este programa, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

2. Condiciones específicas de las ARIS en conjuntos históricos.-Para poder acceder a las ayudas de este programa, el conjunto histórico deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Haber sido declarado como tal, o tener al menos expediente incoado al efecto, según la legislación estatal o autonómica.

b) Contar con un plan especial de conservación, protección y rehabilitación, o figura similar establecida por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

3. Condiciones específicas de las ARIS en municipios rurales.-Las ayudas del Plan correspondientes a este programa serán destinadas a municipios rurales de menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Excepcionalmente, podrán destinarse a municipios de mayor población, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

Artículo 47. Condiciones generales de los beneficiarios.

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 48. Financiación de las actuaciones protegidas.

1. Las ayudas a la financiación de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma en que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayun-

tamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARI completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complementa la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

De forma excepcional, a propuesta de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y por razones de interés público debidamente motivadas, los acuerdos podrán permitir eximir a los promotores de actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, y niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras.

4. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARI, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Una Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:

1.º Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del ARI, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta Memoria incluirá asimismo un Diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

2.º Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.

El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: Socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; y mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

La concesión de subvenciones para obras de urbanización o reurbanización dentro del ámbito delimitado, estará condicionada a la programación de actuaciones destinadas a la mejora de la calidad medioambiental y la utilización de energías renovables, a la recualificación de la urbanización y de los espacios públicos, y a la mejora de las infraestructuras urbanas.

El Programa de Acciones Integradas incluirá asimismo un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación

de vulnerabilidad del área, y una Memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del mismo.

3.º Determinación del Presupuesto protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del ARI.

4.º El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

5. El promotor de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de aquélla, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia de hasta 3 años de duración. Los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del ARI podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

En caso de que el promotor no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos propietarios u ocupantes podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la diferencia entre la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio y el importe de las subvenciones concedidas. El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de 15 años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 con el acuerdo de la entidad de crédito, y la conformidad de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En cualquier caso, en las calificaciones que éstas emitan deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARI.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para las actuaciones previstas en cada ARI, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y los Ayuntamientos, y de otra financiación que pudiera obtenerse de organismos internacionales:

a) Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 40 por ciento del Presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.000 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 20 por ciento del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20 por ciento de la subvención establecida para el ARI en el párrafo anterior.

c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 5 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

7. En ARIS de centros históricos y municipios rurales, las subvenciones de las letras a) y b) del apartado anterior podrán alcanzar las siguientes cuantías:

a) La subvención media máxima se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

b) La subvención para obras de urbanización y reurbanización tendrá un máximo del 30 por ciento del presupuesto de las obras, con el límite del 30 por ciento de la subvención.

SECCIÓN 2.^a PROGRAMA DE ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARUS)

Artículo 49. *Objeto del programa.*

El programa de ARUS establece las condiciones básicas para obtener financiación del Plan para la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisen de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las siguientes actuaciones:

- a) La demolición de las edificaciones existentes.
- b) La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.
- c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.
- d) Los programas de realojo temporal de los residentes.

Artículo 50. *Condiciones de las áreas de renovación urbana.*

Las ARUS deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- b) El perímetro declarado del área de renovación urbana (en adelante, ARU) incluirá un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- c) Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- d) La mayor parte de las viviendas incluidas en el ARU deberá encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.
- e) La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.
- f) Al menos un 60 por ciento de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.
- g) Sólo podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto, las viviendas resultantes de la renovación, sujetas a alguno de los regímenes de protección regulados en este Real Decreto, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- h) En el momento de solicitar financiación en el marco de este Real Decreto, las ARUS incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que corresponda, deberán contar, al menos, con la aproba-

ción inicial del instrumento de ordenación urbanística o de ejecución necesario.

Artículo 51. *Condiciones generales de los beneficiarios.*

Los promotores del ARU, deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por ciento de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 52. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación de las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de renovación urbana, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARU completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a renovar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complementa la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

4. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

- a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARU, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.
- b) Una Memoria-Programa que estará compuesta, al menos, por los documentos que se relacionan en el apartado 4 del artículo 48.

5. El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el presupuesto de construcción de las viviendas protegidas en el ARU y la cuantía de las subvenciones concedidas, con el período

máximo de carencia y amortización establecido para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en el artículo 33 de este Real Decreto. Los propietarios u ocupantes de las viviendas protegidas podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el periodo de amortización.

En cualquier caso, en las calificaciones que emitan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo conve-nido se encuentra incluida en un ARU.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para la financiación de las actuaciones previstas en cada ARU, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y los Ayuntamientos, y de otra financiación que pudiera obtenerse de organismos internacionales:

a) Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35 por ciento del presupuesto protegido del ARU (coste de construcción de las viviendas renovadas), con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros, no extensible a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que amplíen el número de las viviendas preexistentes.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto de dichas obras, con un límite del 40 por ciento de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

A estos efectos, el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas será del 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

d) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 7 por ciento del presupuesto protegido del ARU.

e) La promoción de nuevas viviendas protegidas que amplíen el número de las preexistentes en el ARU, a que se refiere la letra a), podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en este Real Decreto para cada tipología.

Artículo 53. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas.

1. Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas del ARU serán fijados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con los límites máximos establecidos en este Real Decreto para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

2. Los titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 52, mientras que los nuevos titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para los adquirentes de viviendas protegidas.

SECCIÓN 3.ª PROGRAMA DE AYUDAS PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 54. Objeto del programa.

El programa de ayudas para la erradicación del chabolismo recoge las condiciones para obtener financiación del Plan, en las actuaciones destinadas a tal fin. Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Artículo 55. Beneficiarios de las ayudas.

Los beneficiarios de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

Artículo 56. Financiación de las actuaciones protegidas.

1. La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones, destinadas a las entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo. Las ayudas se harán abonadas a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma que se acuerde con las mismas.

2. Para acceder a esta financiación, deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la comisión bilateral de seguimiento con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un asentamiento completo o, dentro de éste, a una fase o número determinado de objetivos, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretarán, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complementa la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 3 de este artículo.

3. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir una Memoria-programa que incluya, al menos, los siguientes documentos:

- La delimitación geográfica precisa del asentamiento.
- Número de personas o de unidades familiares que lo componen.
- Condiciones físicas del asentamiento.
- Características socioeconómicas de la población.
- Un Plan de realojos, que deberá incluir la programación temporal y económica de los mismos, la previsión de alojamiento y las medidas sociales complementarias para la población afectada.

f) Las fórmulas de participación y los compromisos de cada una de las Administraciones y agentes institucionales y sociales, públicos o privados, implicados en la erradicación del asentamiento.

4. El Ministerio de Vivienda podrá colaborar en las actuaciones a que se refiere este programa, mediante ayudas destinadas al realojo de los ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de arrendamiento, y al acompañamiento social en los procesos de realojo, con las siguientes subvenciones:

a) Una subvención para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 50 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 3.000 euros anuales por vivienda.

La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de realojos previsto en la Memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años, y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 10 por ciento del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en la letra a).

CAPÍTULO IV

Eje 4: Ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética

SECCIÓN 1.ª PROGRAMA DE AYUDAS RENOVE A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES

Artículo 57. *Condiciones de los beneficiarios de las ayudas.*

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o en comunidades de propietarios.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin exceder los límites de ingresos determinados en este Real Decreto.

Artículo 58. *Actuaciones protegidas.*

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

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

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

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

2. Se considerarán actuaciones para la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del

medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables, las siguientes:

a) Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 por ciento de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 «Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» del DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

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

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

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

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

3. Se considerarán actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios las siguientes:

a) Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad, y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.

b) Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

c) Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riesgo de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

4. Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.

b) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.

c) La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

d) La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.

e) Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Artículo 59. Financiación de las actuaciones protegidas.

1. La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación a que se refiere este programa consistirá en:

a) Edificios de viviendas: Préstamos convenidos, con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones destinadas a los promotores, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma que se acuerde con las mismas.

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

2. El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios, será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas, será el coste total de la rehabilitación de las mismas.

En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella y, en rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas, sin que la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado útil, supere el 70 por 100 del módulo básico estatal vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación.

3. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.

4. Será condición necesaria para poder acceder a la financiación establecida en este programa, que al menos el 25 por ciento del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.

5. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en ARIS o en ARUS.

Artículo 60. Financiación de la rehabilitación de edificios de viviendas.

1. Los préstamos convenidos, además de las generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

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

b) El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de quince años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 años, con el acuerdo de la

entidad de crédito y a criterio de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

2. La cuantía de la subsidiación de préstamos convenidos será la siguiente:

a) Cuando el titular del préstamo sea arrendatario, o propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM, la subsidiación será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

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

3. La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios, será incompatible con la subsidiación del préstamo convenido, y tendrá una cuantía máxima del 10 por ciento del presupuesto protegido, a distribuir en función de los criterios que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y con un límite de 1.100 euros por vivienda.

Además, podrán obtener una subvención los propietarios u ocupantes de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuya cuantía máxima será del 15 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 1.600 euros con carácter general, o de 2.700 euros cuando tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

Artículo 61. Financiación de la rehabilitación de viviendas.

La financiación de la rehabilitación de viviendas consistirá en subvenciones, con las siguientes cuantías:

a) La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros con carácter general, o de 3.400 euros cuando los propietarios u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

b) En el supuesto de que el propietario u ocupante de una vivienda, promotor de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por este Real Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, la cuantía de la subvención a la que se refiere la letra a) anterior será como máximo de 6.500 euros.

Artículo 62. Financiación de la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas.

Cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

SECCIÓN 2.^a PROGRAMA DE AYUDAS A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA
EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 63. *Ayudas en la promoción de viviendas protegidas.*

1. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

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

2. Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en ARIS y ARUS.

3. Estas ayudas son incompatibles, siempre que se dirijan a la misma finalidad, con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

CAPÍTULO V

Eje 5: Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

Artículo 64. *Condiciones de las actuaciones protegidas.*

1. Serán actuaciones protegidas las de urbanización y adquisición del suelo para su inmediata edificación, en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo, y destinado mayoritariamente a la promoción de viviendas protegidas en el marco de este Real Decreto, o según normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que cumplan los requisitos exigidos a aquellas por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, niveles máximos de ingresos de los adquirentes y período mínimos de calificación de las viviendas.

2. A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación deberá destinarse a vivienda protegida.

3. Podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto para las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo (en adelante, AUP), aquellas en las que, al menos, el 75 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

4. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un AUP cuando al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas como protegidas de régimen especial o de promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

5. En las AUP la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

Artículo 65. *Requisitos para acceder a la financiación.*

1. Los promotores deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

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

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

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las AUP, será necesario que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este acuerdo, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la comunidad autónoma y del municipio correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

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

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

Artículo 66. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Los promotores de las actuaciones protegidas podrán obtener préstamos convenidos que, además de

las condiciones generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

a) La cuantía del préstamo convenido no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 20 por ciento del MBE vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida, y sin exceder del coste total de la actuación.

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

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

d) El préstamo concedido a una actuación de suelo vencerá anticipadamente, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

La escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación provisional de viviendas protegidas, podrá

adaptar las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para estas viviendas.

2. El Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en la Unidad de Actuación, en función de:

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

b) El porcentaje previsto de viviendas protegidas que van a ser calificadas para arrendamiento o viviendas protegidas de régimen especial, dentro del conjunto de las viviendas protegidas, en los grupos siguientes:

Grupo de la actuación protegida:	Porcentaje de edificabilidad residencial protegida destinada a vivienda protegida en alquiler y/o a vivienda protegida de régimen especial.
Grupo 1	40%
Grupo 2	20% < 40%
Grupo 3	< 20%

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

d) La ubicación del suelo en alguno de los ATPMS.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías máximas:

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

El abono de estas subvenciones se fraccionará en función del grado de desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Vivienda.

Cuando la programación temporal inicialmente establecida se modifique sin que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla lo hayan autorizado en el marco del convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto el incumplimiento del plazo máximo de construcción de viviendas protegidas establecido en el artículo 65.1.b), será de aplicación lo establecido en este Real Decreto respecto a su incumplimiento.

Artículo 67. *El operador público de suelo SEPES.*

Con objeto de fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en el marco del Plan, podrá colaborar en los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano para uso residencial y otros usos compatibles.

b) La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

CAPÍTULO VI

Eje 6: Ayudas a instrumentos de información y gestión del plan

Artículo 68. *Objeto del programa.*

1. El programa de ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan recoge las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas de información a los ciudadanos, y el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en el desarrollo del Plan.

2. En particular, podrán recibir ayudas:

a) Los sistemas informáticos de gestión del Plan.

b) Los registros de demandantes.

c) Las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan y de otras actuaciones de las políticas de vivienda.

d) Los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.

Artículo 69. *Beneficiarios de la financiación.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las administraciones y empresas públicas que lleven a cabo actuaciones de las indicadas en el apartado 2 del artículo anterior.

Artículo 70. *Financiación.*

La financiación de los instrumentos de información y gestión consistirá en subvenciones cuya cuantía se determinará en los convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

El Ministerio de Vivienda podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos de seguimiento y gestión del mismo, que faciliten el intercambio de datos e información con los sistemas propios de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como para elaborar un manual de imagen institucional para la gestión e identificación ante el ciudadano de las actuaciones protegidas del Plan.

Disposición adicional primera. *Conceptos y denominaciones utilizados en este Real Decreto.*

1. Los conceptos utilizados en este Real Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como anexo al mismo, sin perjuicio de la posible utilización de otras denominaciones o acepciones en la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. A los efectos de los convenios de colaboración que celebre el Ministerio de Vivienda con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución de este Plan, se entenderán financiables las actuaciones protegidas que cumplan todas las condiciones y requisitos para ellas previstas en este Real Decreto, con independencia de la denominación que reciban en la normativa autonómica.

Disposición adicional segunda. *Cuantía del Módulo Básico Estatal.*

La cuantía del MBE se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que el Consejo de Ministros acuerde actualizarlo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9.

Disposición adicional tercera. *Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública.*

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

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

1. Los honorarios de notarios y registradores de la propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de este Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, y se destine a su residencia habitual y permanente.

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

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

A efectos de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remiti-

dos a las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

Disposición adicional sexta. *Base de datos de actuaciones protegidas.*

El Ministerio de Vivienda, mediante orden, establecerá una Base de Datos de Actuaciones Protegidas acogidas a este Plan, en la que se incluirán, al menos, los promotores de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las ayudas financieras desagregados por modalidades de actuaciones protegidas, con el objeto de hacer posible el seguimiento y control del Plan y como fuente de información agregada de las actuaciones que se desarrollan para su ejecución en el conjunto del Estado. El suministro de datos a la base se sujetará a lo que se acuerde con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla mediante convenios de colaboración.

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

1. A los efectos establecidos en el artículo 91.dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o de los impuestos que se aplican en lugar de aquél, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las ciudades de Ceuta y Melilla, se incluyen bajo la denominación de viviendas de protección oficial de régimen especial, las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el MBE.

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

Disposición transitoria primera. *Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector.*

1. Hasta el día de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de una orden del Ministerio de Vivienda por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en este Real Decreto y se deje sin efectos lo dispuesto en este apartado, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

a) Conceder ayudas financieras a actuaciones de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, que hayan obtenido los préstamos a que se refiere la letra b) de este apartado; urbanización de suelo, salvo en el caso previsto en la letra c), y subvenciones a inquilinos y para actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas. Las actuaciones deberán haber sido calificadas o visadas, o el derecho a las subvenciones deberá haber sido reconocido, según sea el caso, por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero. El número de actuaciones protegidas financiadas no podrá exceder el 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 de dicho Plan, salvo las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes con ayudas RENOVE, cuyo límite será el número máximo de actuaciones a financiar previsto por el Plan para el año 2009.

b) Conceder préstamos convenidos a promotores y préstamos directos a adquirentes, de conformidad con el citado Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, salvo por lo que se refiere al tipo de interés efectivo aplicable, que se regirá por lo establecido al efecto en este Real Decreto. El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2012.

c) Suscribir acuerdos en las comisiones bilaterales de seguimiento, correspondientes a áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y áreas de urbanización prioritaria de suelo, siempre que el número de actuaciones protegidas financiadas no supere el 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Las cuantías de las ayudas financieras para las actuaciones a las que se refiere este apartado serán las establecidas en este Real Decreto desde el momento de la entrada en vigor de la normativa de desarrollo de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla que se precise para su aplicación.

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

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido una licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si éstas cumplen las características exigidas por la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en desarrollo del Plan Estatal bajo cuya vigencia se haya obtenido la licencia, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla como viviendas protegidas en alquiler, a 10 ó a 25 años, podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esa naturaleza. Y, si obtuvieran préstamo convenido, será subsidiado en las mismas condiciones.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 de este Real Decreto, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM.

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado» y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6.

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia

para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

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

f) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos concedidos durante 2009 con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como para los prestatarios subrogados en préstamos concedidos, con la misma conformidad, a promotores de viviendas protegidas para venta durante el mismo año.

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

4. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria se computarán como parte de los objetivos que se acuerden en el Programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en los convenios de colaboración establecidos entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

Con independencia de lo que establecen el apartado 2 del artículo 11 y la disposición transitoria primera de este Real Decreto y hasta tanto las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no establezcan los precios máximos de las actuaciones protegidas, según su propia normativa y de conformidad con lo establecido en este Real Decreto, seguirán teniendo la consideración de ATPMS los así declarados en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

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

1. Las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» la orden a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera, podrán acogerse a este Real Decreto durante el año 2009, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos declarados, cuando ello proceda, a número de veces el IPREM del año al que se refieren dichos ingresos.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en el apartado anterior, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la comunidad autónoma correspondiente o las

ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

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

1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Vivienda no dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en aplicación de planes y programas anteriores de vivienda, salvo cuando se haga en cumplimiento de plazos temporales concretos establecidos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

2. La concesión y los beneficios de todos los préstamos directos a adquirentes de viviendas protegidas cuya promoción esté acogida a normativas anteriores, que se otorgan entre la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la orden ministerial a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2012, se ajustarán a lo establecido en este Real Decreto.

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

1. Con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012, no podrán concederse préstamos a promotores ni préstamos convenidos directos a adquirentes al amparo de este Real Decreto.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2016, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas financieras del Plan, en su caso, que correspondan a dichas Comunidades y Ciudades en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas financieras que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por este Real Decreto.

Disposición transitoria sexta. *Registros públicos de demandantes.*

Los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación de aquél en el «Boletín Oficial del Estado». Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que, en todo caso, deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

Disposición transitoria séptima. *Período de carencia para promotores del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, regulador del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005, podrán solicitar al órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en los seis primeros meses desde el día siguiente al de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado», una ampliación del período de carencia de sus préstamos convenidos, hasta totalizar un máximo de 4 años, siempre que la entidad de crédito esté de acuerdo.

2. En el caso de promotores de viviendas protegidas para arrendamiento, el período ampliado por encima del máximo establecido para el período de carencia en el mencionado Real Decreto no dará lugar a subsidiación del préstamo.

Disposición transitoria octava. *Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.*

Mientras no se proceda a su modificación o derogación por otra posterior, la composición y funcionamiento del Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación se regirá por la Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

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

- El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica dicho Real Decreto.
- Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

Este Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^º de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el artículo 7 y la disposición adicional cuarta, que se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^º de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Disposición final segunda. *Desarrollo normativo.*

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

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», si bien las ayudas financieras establecidas en el mismo surtirán efectos a partir del 1 de enero de 2009 en la forma prevista en las disposiciones transitorias.

Dado en Madrid, el 12 de diciembre de 2008.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

ANEXO

Glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto

Adquirentes de viviendas.

Se entienden como adquirentes de viviendas:

- Las personas físicas o jurídicas que compran las viviendas.
- Los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.
- Quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción a compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción.
- Los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Adquisición protegida de viviendas usadas.

Véase «Viviendas usadas».

AEDE

La ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares del solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido, correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

Alquiler con opción de compra.

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en arrendamiento durante un determinado período que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).

Agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco de este Real Decreto, se incrementen por encima

de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Arrendamiento (viviendas en).

Véase: «Viviendas en arrendamiento».

Ayuda estatal directa a la entrada.

Véase «AEDE».

Ayudas económicas estatales directas.

Véase «Ayudas financieras» y «Financiación de actuaciones protegidas».

Ayudas financieras.

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

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

Véase, además: «Financiación de actuaciones protegidas».

Calificación de una vivienda o actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado del órgano competente de las Comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla en virtud del cual se declara la protección de las viviendas o actuaciones reguladas en este Real Decreto.

La calificación puede ser provisional o definitiva.

Comisión multilateral de vivienda.

Órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan con el Ministerio de Vivienda, bajo la presidencia del titular de la Secretaría General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, mediante delegación, por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, de dicho Ministerio.

Comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participan en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes en el marco de dicho Plan.

Conferencia Sectorial de Vivienda.

Las conferencias sectoriales vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten en órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Órgano de seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, constituido por representantes

de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con el Plan, con la finalidad de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan, bajo la presidencia del Titular del Ministerio de Vivienda, y cuya composición y normas de funcionamiento se establecerán mediante orden ministerial.

Declaración de una vivienda o actuación como protegida.

Véase: «Calificación de una vivienda...».

Derecho a protección preferente.

Véase «Protección preferente».

EC, EECC.

Entidad o entidades de crédito, colaboradoras del Ministerio de Vivienda que, mediante convenio, contribuyen a la financiación de las actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

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

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

Hay seis ejes básicos y doce programas, que se enumeran en el artículo 21 de este Real Decreto.

Familia.

La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

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

Familias numerosas.

Las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de seguridad social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

Financiación de actuaciones protegidas.

Podrá adoptar las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos: Son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

b) Ayudas financieras, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, que pueden ser:

1.º Subsidiación de los préstamos convenidos.

2.º Subvenciones.

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

Grandes dependientes.

Las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

El IPREM del año 2007, aplicable para el cálculo de los ingresos familiares según el procedimiento establecido en el artículo 4 de este Real Decreto, desde el 1 de julio de 2008 hasta el 30 de junio de 2009 (final del período de declaración del ejercicio 2008 a efectos del IRPF) es de una cuantía anual de 6.988,80 euros, por lo que los siguientes tramos de número de veces dicho indicador suponen los ingresos familiares anuales que se indican:

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

Información al ciudadano.

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

a) Ventanillas únicas, en las que se informará de las ayudas disponibles, tanto del Plan estatal como las en su caso ofrecidas por otras Administraciones y organismos públicos.

b) Programas de difusión del Plan.

c) Manual de imagen corporativa, la aplicación de cuyas pautas facilitará al ciudadano la identificación de aquellas actuaciones protegidas financiadas por el plan estatal.

Ingresos familiares.

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

Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

IPC.

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

IPREM.

Véase: «Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples».

Objetivos y su consecución o logro.

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

Objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participan en el Plan. La cifra inicial de objetivos convenidos puede ser superada a lo largo del Plan, cuando el elevado cumplimiento por parte de la comunidad o ciudad le permita acceder a la reserva de eficacia, no convenida individualizadamente con dichas comunidades y Ciudades.

Objetivos calificados, primer paso administrativo a efectos de la posibilidad de su financiación, a cargo de la gestión de la Comunidad autónoma o ciudad (véase «Calificación...»).

Objetivos alcanzados o financiados: Véase el apartado 2 siguiente.

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

A su vez, se entiende por objetivo financiado:

En promociones de vivienda protegida de nueva construcción (para venta o alquiler) y adquisición protegida de vivienda usada: La concesión de préstamo convenido por parte de una entidad de crédito colaboradora, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, antes incluso de su formalización, y traducido ese objetivo financiado en el número de viviendas a las que el préstamo se refiere.

En actuaciones protegidas financiadas únicamente con subvención (ayudas a inquilinos, ayudas RENOVE para actuaciones de rehabilitación y ayudas para erradicación del chabolismo): el reconocimiento del derecho a la misma por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana y en las de urbanización prioritaria de suelo: la suscripción del preceptivo acuerdo tripartito (Ministerio de Vivienda, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento), en el marco de una comisión bilateral de seguimiento.

Opción de compra.

Véase «Alquiler con opción de compra».

Otras viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Precio máximo de referencia.

Precio máximo establecido con carácter teórico para las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento, que sirve como referencia para la fijación, a partir del mismo, de las rentas máximas a aplicar y, en su caso, para determinar los precios máximos de venta de estas viviendas, una vez dejen de estar en arrendamiento, durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

Cuando se utiliza la locución «precio máximo total de referencia» se incluye, a efectos de fijar ese precio máximo, a los anejos autorizados.

Préstamos convenidos.

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

este Real Decreto, por ejemplo, respecto a tipos de interés máximos, ausencia de comisiones, etc.

Primer acceso a la vivienda.

Las personas que solicitan su primer acceso a la vivienda, es decir, que nunca han tenido acceso a la titularidad de una vivienda, sea en alquiler o en propiedad, constituyen uno de los grupos que se consideran con derecho a protección preferente.

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

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

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

El artículo 21 de este Real Decreto incluye una relación detallada de ejes básicos y programas.

Promotores.

Son promotores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos la ejecución de las actuaciones protegidas en el ámbito y bajo las condiciones de este Real Decreto. Asimismo, se entenderán por tales, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, así como los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan éstos últimos realizar las obras protegidas.

En áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana y en el programa de ayudas para la erradicación del chabolismo, puede considerarse promotor al ente gestor que centralice y coordine las actuaciones protegidas.

Protección preferente.

En este Real Decreto, el derecho a protección preferente se concreta en:

Mayor intensidad de ciertas ayudas estatales. Por ejemplo, la AEDE, incrementada cuando se trata de los grupos de ciudadanos así calificados.

Excepciones o suavización de ciertos requisitos de carácter general. Por ejemplo, al establecer el porcentaje máximo del valor del patrimonio inmobiliario cuando se demanda vivienda en propiedad.

Prioridad a la hora de asignar ayudas cuyo número está limitado por las cifras de objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, que será la responsable de llevar a la práctica esta prioridad.

Registros públicos de demandantes.

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

Véase además, al respecto, la Disposición transitoria sexta.

Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el periodo de carencia), y que consiste en el abono a ésta última, por parte del Ministerio de Vivienda, de una cuantía fija, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Ventanilla única.

Véase «Información al ciudadano».

Viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

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

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

Viviendas usadas.

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

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

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Viviendas rurales usadas, en las condiciones que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c).

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

20752 LEY 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos.

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A todos los que la presente vieren, sabed: Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE VIVIENDA

8553 *Resolución de 19 de mayo de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de los Programas 1994 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1997 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008, así como se modifican algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

El Consejo de Ministros, en su reunión de 14 de mayo de 2009, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, adoptó el Acuerdo que figura como anexo a esta Resolución, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de los Programas 1994 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1997 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008, así como se modifican algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Para general conocimiento, se dispone la publicación de dicho Acuerdo como anexo a esta Resolución.

Madrid, 19 de mayo de 2009.—El Subsecretario de Vivienda, Marcos Vaquer Caballería.

ANEXO

Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de los Programas 1994 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1997 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008, así como se modifican algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

A. *Revisión y modificación de tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de diversos planes y programas de vivienda*

Por Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de diciembre de 1993, hecho público por la Resolución de 10 de febrero de 1994 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente; Orden de 17 de abril de 1997, sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y regulación de otros aspectos relacionados con los convenios entre las mismas con el Ministerio de Fomento; Real decreto 1/2002, de 11 de enero y Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se fijaron los tipos de interés efectivos anuales iniciales de los préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por éstas con los Ministerios citados, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda de los programas 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, del Plan de Vivienda 2002-2005 y del Plan de Vivienda y Suelo 2005-2008.

En el citado Acuerdo de Consejo de Ministros, la Orden, y los Reales Decretos 1/2002, de 11 de enero, y 801/2005, de 1 de julio, establecieron también los momentos, fechas o periodicidad y los métodos aplicables para efectuar las revisiones establecidas de los tipos de interés efectivos anuales aplicables a los préstamos cualificados.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 13 de febrero de 2004, de 1 de abril de 2005, de 7 de abril de 2006, de 28 de marzo de 2008, y en el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero de 2008, se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos a los programas y planes citados, quedando fijados dichos tipos de interés en el 3,11 por 100, el 3,02 por 100, el 5,13 por 100, y en el 5,09 por 100 anual, respectivamente.

Procede nuevamente efectuar una revisión de los tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso a las consideraciones siguientes:

I. Programa 1994 del Plan 1992-1995

Según el Acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de diciembre de 1993, la revisión del tipo de interés efectivo, se calculará mediante un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras elaborado por el Banco de España, ponderando el doble del valor correspondiente a los dos últimos de entre dichos meses.

El tipo de interés efectivo de convenio revisado será el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia establecido. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente en el momento de la revisión supera un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de hoy, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Octubre 2008: 6,253.
Noviembre 2008: 6,258.
Diciembre 2008: 5,891.
Enero 2009: 4,983.
Febrero 2009: 4,324.
Marzo 2009: 3,821.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1994, del plan 1992-1995.

$$T_t = \frac{6,253 + 6,258 + 5,891 + 4,983 + 2 \times 4,324 + 2 \times 3,821}{8} = \frac{39,6750}{8} = 4,9594$$

$4,9594 \times 90\% = 4,4635$ Redondeado a dos decimales: 4,46.

Este tipo supera en más de un punto porcentual al tipo vigente del 3,11%.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2009, aplicable a los préstamos a concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento y actualmente con el Ministerio de Vivienda para el programa 1994 será del 4,46 por ciento.

II. Programa 1997 del Plan 1996-1999

Según la Orden de 17 de abril de 1997, la revisión del tipo de interés efectivo, se efectuará cada tres años. Para dicha revisión se calculará un tipo medio de referencia, obtenido como promedio de los seis últimos meses con la información disponible publicada, del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades financieras, elaborado por el Banco de España, ponderando el doble del valor correspondiente a los dos últimos de entre dichos meses. El tipo de interés efectivo revisado será, en cada caso, el 90 por 100 del valor del tipo medio de referencia. El nuevo tipo se aplicará si la diferencia respecto al vigente difiere, en el momento de la revisión, al menos un punto porcentual.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de hoy, los valores correspondientes a los seis últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Octubre 2008: 6,253.
 Noviembre 2008: 6,258.
 Diciembre 2008: 5,891.
 Enero 2009: 4,983.
 Febrero 2009: 4,324.
 Marzo 2009: 3,821.

Tipo revisado resultante préstamos:

Programa 1997, del Plan 1996-1999.

$$T_t = \frac{6,253 + 6,258 + 5,891 + 4,983 + 2 \times 4,324 + 2 \times 3,821}{8} = \frac{39,6750}{8} = 4,9594$$

$4,9594 \times 90\% = 4,4635$ Redondeado a dos decimales: 4,46.

Este tipo supera en más de un punto porcentual al tipo del 3,02 por ciento vigente desde 2006.

Por tanto, el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre de 2009, aplicable a los préstamos a concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento y actualmente con el Ministerio de Vivienda para el Programa 1997 será del 4,46 por ciento.

III. Plan de Vivienda 2002-2005

En el primer trimestre del año 2009, procede, por así estar establecido en el art. 5 c) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 5 c) del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2002-2005, será igual a la media de los valores de los dos últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los prestamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España, afectada dicha media por un porcentaje. Dicho porcentaje será el 91,75 por 100, establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propusieron colaborar en la financiación del plan 2002-2005, sistema fijado en el citado artículo 5,c).

La aplicación de dicho sistema de ofertas competitivas, se efectuó siguiendo lo establecido en la orden FOM 268/2002, de 11 de febrero, que desarrolla y concreta el procedimiento a seguir al respecto.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de hoy, los valores correspondientes a los dos últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Febrero 2009: 4,324.
 Marzo 2009: 3,821.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{(4,324 + 3,821)}{2} \times 0,9175 = 4,0725 \times 0,9175 = 3,7365$$

Redondeado a dos decimales: 3,74.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre de 2009, aplicable a los préstamos a conceder y concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, será del 3,74 por ciento.

IV. Plan de Vivienda 2005-2008

En el primer trimestre del año 2009, procede por así estar establecido en el art. 9.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas de financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, revisar y modificar, en su caso, el tipo de interés efectivo anual vigente aplicable a la totalidad de los préstamos concedidos o a conceder en el marco del Plan de Vivienda.

Según el artículo 9.3 del citado real decreto, el tipo de interés revisado de los préstamos a conceder en el marco de los distintos programas del plan 2005-2008, será igual a la aplicación de un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será el 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002.

En concordancia con lo anterior, a la fecha de hoy, los valores correspondientes a los tres últimos meses para los que el Banco de España ha publicado índices de referencia de tipos de interés correspondientes al conjunto de entidades de crédito son, en tanto por ciento:

Enero 2009: 4,983.

Febrero 2009: 4,324.

Marzo 2009: 3,821.

Tipo revisado resultante préstamos:

$$T_t = \frac{(4,983 + 4,324 + 3,821)}{3} \times 0,9175 = 4,3760 \times 0,9175 = 4,0150$$

Redondeado a dos decimales: 4,01.

Por tanto el tipo de interés efectivo anual resultante de la revisión efectuada en el primer trimestre del 2009, aplicable a los préstamos a conceder y concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con el Ministerio de Vivienda para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008, será del 4,01 por ciento.

B. *Modificación de algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*

Por otra parte, el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, estableció en su artículo 12.1, las características generales de los préstamos convenidos en el marco de dicho Plan.

La evolución de las circunstancias de los mercados financieros, en general, y de financiación a la vivienda, en concreto, desde la publicación de dicho Real Decreto, en el contexto de la crisis financiera y económica internacional y sus repercusiones en España, aconseja modificar la fórmula de fijación de los tipos de interés efectivos de los préstamos convenidos a tipo de interés efectivo variable, de modo que los ciudadanos puedan beneficiarse de una mayor capacidad de elección ante la oferta de préstamos convenidos para adquisición de vivienda, en el marco del Plan, y las entidades de crédito colaboradoras encuentren mayor facilidad para conceder dichos préstamos.

Asimismo, se considera conveniente facilitar que los prestatarios puedan aprovechar la diversidad de oferta entre entidades de crédito para adecuar a lo largo del tiempo las características de su préstamo a la evolución de la coyuntura de los mercados financieros.

Para ello, el artículo 12.2 del citado Real Decreto 2066/2008, permite modificar las características de los préstamos convenidos establecidas en el mismo artículo, mediante Acuerdo del Consejo de Ministros.

En su virtud, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, el Consejo de Ministros, en su reunión de 14 de mayo de 2009, acuerda:

Primero.—Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995.

1. El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el programa 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, actualmente Ministerio de Vivienda, será del 4,46 por 100 anual.

2. El nuevo tipo de interés efectivo revisado será de aplicación a los préstamos cualificados vivos y tendrá vigencia a partir de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado», desde el inicio de la siguiente anualidad completa de amortización de cada préstamo.

3. En aquellos casos en los que el tipo de interés efectivo anual revisado resulte inferior al tipo de interés subsidiado reconocido a los prestatarios, se aplicará a los préstamos cualificados el primero de ambos tipos de interés.

No obstante, si de la aplicación del correspondiente tipo de interés efectivo revisado pudieran derivarse pagos superiores para el prestatario, a los que le hubieran correspondido sin dicha revisión, el Ministerio de Vivienda subsidiará la diferencia.

Segundo.—Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999.

1. El tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, entre las entidades de crédito, y el Ministerio de Fomento, actualmente Ministerio de Vivienda, será del 4,46 por 100 anual.

2. El nuevo tipo de interés efectivo revisado será de aplicación a los préstamos cualificados vivos y tendrá vigencia a partir de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado», desde el inicio de la siguiente anualidad completa de amortización de cada préstamo.

3. En aquellos casos en los que el tipo de interés efectivo anual revisado resulte inferior al tipo de interés subsidiado reconocido a los prestatarios, se aplicará a los préstamos cualificados el primero de ambos tipos de interés.

No obstante, si de la aplicación del correspondiente tipo de interés efectivo revisado pudieran derivarse pagos superiores para el prestatario, a los que le hubieran correspondido sin dicha revisión, el Ministerio de Vivienda subsidiará la diferencia.

Tercero.—Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2002-2005, entre las entidades de crédito, el Ministerio de Fomento, y el Ministerio de Vivienda, será del 3,74 por 100 anual.

2. El nuevo tipo de interés efectivo revisado será de aplicación a los préstamos cualificados vivos y será de aplicación, desde el primer vencimiento, inclusive, que se produzca una vez transcurrido un mes desde el día de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

Cuarto.—Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.

1. El nuevo tipo de interés efectivo anual aplicable a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, para financiar actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el marco de los convenios suscritos para el Plan de Vivienda 2005-2008, entre las entidades de crédito y el Ministerio de Vivienda, será del 4,01 por 100 anual.

2. Dicho nuevo tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se registrarán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés será de aplicación desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado».

Quinto.—Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios.

Sexto.—Modificación de algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

1. Se modifica el diferencial aplicable al euribor para la determinación del tipo de interés efectivo de los préstamos convenidos que se concedan por las entidades de crédito colaboradoras, a tipo de interés efectivo variable, en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Dicho diferencial, fijado en 65 puntos básicos por el artículo 12.1, c), del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, pasa a convertirse en una horquilla fijada entre 25 y 125 puntos básicos, como medida coyuntural hasta que el Consejo de Ministros la revise, analizada la evolución del mercado de la vivienda y su financiación, en el marco de la economía en general.

2. No se considerará comisión, a los efectos del artículo 12.1, b), del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, la eventual compensación por amortización anticipada de préstamos convenidos a tipo de interés efectivo fijo, sea por desistimiento o por riesgo de tipo de interés, a que se refieren los artículos 7 a 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

3. No perderán la condición de préstamos convenidos aquellos que, concedidos en el marco del mencionado Plan 2009-2012, sean objeto de novación modificativa, o de subrogación en otra entidad de crédito colaboradora de dicho Plan, en aplicación de la normativa reguladora de dichas novaciones o subrogaciones interbancarias, siempre que las nuevas condiciones del préstamo cumplan las establecidas por la normativa del mencionado Plan 2009-2012 para los préstamos convenidos.

4. Lo establecido en el apartado 1 será de aplicación a los préstamos convenidos que se concedan a partir del día siguiente al de publicación de este Acuerdo en el «Boletín Oficial del Estado». Los apartados 2 y 3 serán de aplicación a todos los préstamos concedidos en el marco del mencionado Plan 2009-2012.

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE VIVIENDA

12125 Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, define los ámbitos territoriales de precio máximo superior como aquellos ámbitos, que pueden estar integrados por agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos, en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas y de las usadas, adquiridas en el marco de ese Real Decreto, se incrementen más de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Por su parte, el artículo 10 del Real Decreto establece que, tomando como referencia el módulo básico estatal, se establecerán por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa del Plan.

A tal efecto, la disposición adicional segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ha determinado la cuantía del módulo básico estatal.

La declaración de los ámbitos territoriales de precio máximo superior o de modificación de los existentes, según dispone el artículo 11 del real decreto citado, se realizará mediante Orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá elevarse, en su caso, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, previa solicitud, por parte de dichas comunidades y ciudades, de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y que tendrá en cuenta la capacidad económica de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

En el apartado 2 del mismo artículo se establece que en los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo general de venta de las viviendas acogidas al citado Real Decreto, en los porcentajes máximos señalados en dicho artículo.

Atendiendo a cuanto queda expuesto, procede, una vez que han sido consideradas las correspondientes propuestas realizadas por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, dictar la presente Orden, en desarrollo de la previsión contenida en el artículo 11.1 Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012,

En su virtud, dispongo:

Artículo 1. *Declaración de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior del grupo A para el año 2009.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se declaran, por Comunidades Autónomas, los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A para el año 2009 siguientes:

1. Comunidad Autónoma de las Illes Balears: Alaior, Alcúdia, Andratx, Artà, Banyalbufar, Búger, Bunyola, Calvià, Campos, Capdepera, Ciutadella, Deià, Eivissa, Es Castell, Escorca, Es Migjorn, Esporles, Estellencs, Formentera, Fornalutx, Inca Llubí, Lluçmajor, Maó, Marratxí, Montuïri, Palma, Pollença, Puigpunyent, Sa Pobla, Santa Eulàlia,

Santa Margalida, Sant Antoni, Santanyí, Sant Llorenç, Sant Lluís, Selva, Ses Salines, Sant Josep, Sóller, Son Servera y Valldemossa.

2. Comunidad Autónoma de Cataluña: Alella, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Barcelona, Cabrera de Mar, Cabriels, Caldes d'Estrac, Caldes de Montbui, Castellar del Vallès, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Dosrius, Esplugues de Llobregat, Gavà, Girona, Granollers, l'Hospitalet de Llobregat, la Llagosta, Martorelles, el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Òrrius, Pallejà, el Papiol, Parets del Vallès, Polinyà, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Ripollet, la Roca del Vallès, Rubí, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Quirze del Vallès, Sant Vicenç de Montalt, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Santa Maria de Martorelles, Santa Perpètua de Mogoda, Sentmenat, Sitges, Tarragona, Teià, Terrassa, Tiana, Vallromanes, Viladecans, Vilanova del Vallès, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt y Vilassar de Mar.

3. Comunidad de Madrid: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.

4. Comunidad Valenciana: Alicante, Castellón y Valencia.

Artículo 2. Declaración de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior del grupo B para el año 2009.

A los efectos de lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se declaran, por Comunidades Autónomas, los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B para el año 2009 siguientes:

1. Comunidad Autónoma de Aragón: Aísa, Canfranc, Chía, Benasque, Hoz de Jaca, Jaca, Panticosa, Sallent de Gallego, San Juan de Plan, Sesué, Santa Cruz de las Seros, Vilanova y Zaragoza.

2. Comunidad Autónoma del Principado de Asturias: Avilés, Gijón, Llanera, Oviedo y Siero.

3. Comunidad Autónoma de las Illes Balears: Alaró, Algaida, Binissalem, Campanet, Costitx, Consell, Es Mercadal, Felanitx, Ferreries, Lloret, Lloseta, Manacor, Mancor, Maria de la Salut, Muro, Porreres, Santa Maria, Sant Joan Labritja, Sencelles y Sineu.

4. Comunidad de Castilla-La Mancha: Guadalajara.

5. Comunidad de Castilla y León: Burgos, Salamanca, Segovia y Valladolid.

6. Ciudad de Ceuta: Ceuta.

7. Comunidad Autónoma de Cataluña: Abrera, Albatàrrec, Alcarràs, Alcoletge, Almacelles, Alp, Alpicat, Altafulla, l'Ametlla del Vallès, l'Ampolla, Amposta, Balaguer, Banyoles, Begues, Begur, Bell-lloc d'Urgell, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, les Borges Blanques, Cadaqués, Calafell, Calella, Calonge, Cambrils, Canet de Mar, Canovelles, Cardedeu, Cassà de la Selva, Castellbisbal, Castelló d'Empúries, Castell-Platja d'Aro, Castellví de Rosanes, Celrà, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Creixell, Cubelles, Cunit, l'Escala, Esparreguera, Falset, Figueres, Fornells de la Selva, les Franqueses del Vallès, Gadesa, la Garriga, Gelida, Igualada, Llançà, Lleida, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa, Martorell, Mollerussa, Montblanc, Mont-roig del Camp, Móra d'Ebre, Naut Aran, Navarces, Olesa de Montserrat, Olot, Palafolls, Palafrugell, Palamós, Palau Solità i Plegamans, els Pallaresos, Pals, Piera, Pineda de Mar, la Pobla de Montornès, el Pont de Suert, el Port de la Selva, Puigcerdà, Quart, Reus, la Riera de Gaià, Ripoll, Roda de Barà, Roses, Sallent, Salou, Salt, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Fruitós de Bages, Sant Gregori, Sant Iscle de Vallalta, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Pol de Mar, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Farners, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Ronçana, Santa Margarida de Montbui, Santa Margarida i els Monjos, Santa Susanna, Santpedor, Sarrià

de Ter, la Seu d'Urgell, Solsona, Sort, Tàrraga, Tordera, Torelló, Torredembarra, Torrefarrera, Torrelles de Llobregat, Torre-serona, Torroella de Montgrí, Tortosa, Tossa de Mar, Tremp, Ullastrell, Vacarisses, Vallgorguina, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Vielha e Mijaran, Vilablareix, Viladecavalls, Vilafant, Vilafranca del Penedès, Vilalba Sasserra y Vila-seca.

8. Comunidad de Madrid: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobefia, Collado Villalba, Colmenar Viejo, Colmenarejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente El Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos del Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega Torrejón de Ardoz, Torreldones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

9. Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: Cartagena, Lorca y Murcia.

10. Comunidad Valenciana: Alboraya, Benicassim, Benidorm, Burriana, El Campello, Elx, Gandía, Manises, Mislata, Mutxamel, Paterna, Picanya, Quart de Poblet, San Joan, San Vicent del Raspeig, Sagunt, Sedaví, Torrent, Vilareal y Xirivella.

Artículo 3. *Declaración de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior del grupo C para el año 2009.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se declaran, por Comunidades Autónomas, los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C para el año 2009 siguientes:

1. Comunidad Autónoma de Andalucía: Alcalá de Guadaíra, Algeciras, Alhaurín de la Torre, Almería, Antequera, Arcos de la Frontera, Benalmádena, Cádiz, Camas, Carmona, Chiclana de la Frontera, Córdoba, Coria del Río, Dos Hermanas, El Ejido, El Puerto de Santa María, Estepona, Fuengirola, Granada, Huelva, Jaén, Jerez de la Frontera, La Línea de la Concepción, Linares, Mairena de Aljarafe, Málaga, Marbella, Mijas, Motril, Níjar, Puerto Real, Rincón de la Victoria, Ronda, Roquetas de Mar, Rota, San Fernando, San Roque, Sanlúcar de Barrameda, Sevilla, Torremolinos y Vélez-Málaga.

2. Comunidad Autónoma de Aragón: Biescas, Borau, Broto, Campo, Castejón de Sos, Cuarte de Huerva, Huesca, Jasa, La Puebla de Alfidén, Laspaules, Laspuña, Perdiguera, Puente la Reina, Sahún, Seira, Teruel, Utebo, Villanúa y Villanueva de Gállego.

3. Comunidad Autónoma del Principado de Asturias: Aller, Cangas de Onís, Cangas del Narcea, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, Sariego, San Martín del Rey Aurelio, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa.

4. Comunidad Autónoma de las Illes Balears: Ariany, Petra, Santa Eugènia, Sant Joan y Villafranca.

5. Comunidad Autónoma de Canarias: Adeje, Arona, Arrecife, Granadilla de Abona, Las Palmas de Gran Canaria, Mogán, Puerto del Rosario, San Cristóbal de La Laguna, San Bartolomé de Tirajana, Santa Cruz de Tenerife y Telde.

6. Comunidad Autónoma de Cantabria: Alfoz de Lloredo, Ampuero, Argoños, Arnauero, Bárcena de Cicero, Bareyo, Camargo, Castro Urdiales, Colindres, Comillas, El Astillero, Escalante, Guriezo, Laredo, Liendo, Limpías, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Meruelo, Miengo, Noja, Piélagos, Polanco, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, Ruiloba, San Vicente de la Barquera, Santa Cruz de Bezana, Santander, Santillana del Mar, Santoña, Suances, Torrelavega, Val de San Vicente, Valdáliga, Villaescusa, y Voto.

7. Comunidad de Castilla-La Mancha: Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Azuqueca de Henares, Illescas y Talavera de la Reina.

8. Comunidad de Castilla y León: Ávila, León, Miranda de Ebro, Palencia y San Andrés de Rabanedo.

9. Comunidad Autónoma de Cataluña: Àger, Agramunt, Agullana, Aiguafreda, Aiguamúrcia, Aiguaviva, Aitona, els Alamús, Albanyà, Albesa, l'Albi, Albinyana, l'Albiol, Albons, Alcanar, Alcover, l'Aldea, Aldover, l'Aleixar, Alfara de Carles, Alfarràs, Alforja, Algerri, Alguaire, Alins, Alió, Almatret, Almenar, Almoster, Alpens, Alt Àneu, Amer, l'Ametlla de Mar, Anglès, Anglesola, Arbeca, l'Arboç, Arbúcies, Argelaguer, l'Armentera, Arnes, Artés, Artesa de Lleida, Artesa de Segre, Ascó, Avià, Avinyó, Avinyonet de Puigventós, Avinyonet del Penedès, Bagà, Baix Pallars, Balenyà, Balsareny, Banyeres del Penedès, Barbens, Barberà de la Conca, Bàscara, Batea, Belianes, Bellcaire d'Empordà, Bellcaire d'Urgell, Bellmunt d'Urgell, Bellvei, Bellvis, Benavent de Segrià, Benifallet, Benissanet, Besalú, Bescanó, Bigues i Riells, la Bisbal del Penedès, Blancafort, Boadella i les Escaules, Bolvir, Bonastre, es Bòrdes, Bordils, les Borges del Camp, Borrassà, Borredà, Bossòst, Botarell, Bràfim, Breda, el Bruc, el Brull, Brunyola, Cabanes, les Cabanyes, Cabra del Camp, Cabrera d'Anoia, Calaf, Calders, Caldes de Malavella, Calldetenes, Callús, Camarasa, Camarles, Camós, Campdevàdol, Campelles, Campins, Campllong, Camprodon, Canejan, Canet d'Adri, Cànoves i Samalús, Cantallops, Canyelles, Capafonts, Capellades, Capmany, Cardona, Carme, Casserres, Castellar de N'Hug, Castellbell i el Vilar, Castellcir, Castellidans, Castellet i la Gornal, Castellfollit de la Roca, Castellfollit del Boix, Castellgalí, Castellnou de Bages, Castellnou de Seana, Castelló de Farfanya, Castellolí, Castellserà, Castellterçol, Castellvell del Camp, Castellví de la Marca, el Catllar, la Celleria de Ter, Centelles, Cercs, Cervià de les Garrigues, Cervià de Ter, Cistella, Colera, Coll de Nargó, Collbató, Collsuspina, la Coma i la Pedra, Constantí, Copons, Corbera d'Ebre, Corbins, Corçà, Cornellà del Terri, Cornudella de Montsant, Cruïlles, Monells i Sant Sadurn de l'Heure, Cubells, Darnius, Das, Deltebre, Duesaigües, Espinelves, l'Espuga de Francolí, Espolla, Espot, l'Estany, Esterrí d'Àneu, Esterrí de Cardós, el Far d'Empordà, la Fatarella, Figaró-Montmany, Fígols i Alinyà, la Figuera, Figuerola del Camp, Flaçà, Flix, Fogars de la Selva, Fogars de Montclús, Folgueroles, Fondarella, Fonollosa, Fontanals de Cerdanya, Fontanilles, Fontcoberta, Font-rubí, Foradada, Forallac, Fortià, la Fuliola, la Galera, Gallifa, Garcia, Garrigàs, Garriguella, Ger, Gimènells i Pla de la Font, Ginestar, Gironella, Golmés, Gósol, la Granada, la Granadella, Granera, Gualba, Gualta, Guardiola de Berguedà, els Guiamets, Guils de Cerdanya, la Guingueta d'Àneu, Guissona, Gurb, Horta de Sant Joan, els Hostalets de Pierola, Hostalric, Isona i Conca Dellà, Isòvol, Ivars d'Urgell, Jafre, la Jonquera, Jorba, Juneda, Les, Linyola, la Llacuna, Lladó, Llagostera, Llambilles, Llanars, Llavorsí, Llers, Lles de Cerdanya, Llivia, Llorenç del Penedès, Maçanet de Cabrenys, Maçanet de la Selva, Maià de Montcal, Maials, Malla, Mas de Barberans, Masdenverge, les Masies de Roda, les Masies de Voltregà, Masllorenç, Maspujols, Masquefa, Massalcoreig, Massanes, Mediona, Menàrguens, Meranges, Miralcamp, Moià, Molló, Monistrol de Calders, Monistrol de Montserrat, Montagut i Oix, Montbrió del Camp, Montellà i Martinet, Montesquiu, Montferrer i Castellbó, Montferri, Montgai, Montmajor, el Montmell, Montoliu de Lleida, Mont-ras, Montseny, Móra la Nova, el Morell, Muntanyola, Mura, Navàs, Navata, la Nou de Gaià, Nulles, Òdena, Ogassa, Olèrdola, Olesa de Bonesvalls, Oliana, Olius, Olivella, Olost, Olvan, Ordís, Organyà, Orís, Os de Balaguer, Osor, Pacs del Penedès, el Palau d'Anglesola, Palau-sator, Palau-saverdera, la Palma de Cervelló, Palol de Revardit, Pardines, Parlavà, Pau, Pedret i Marzà, la Pera, Perafita, Perafort, Peralada, Peramola, el Perelló, les Piles, el Pinell de Brai, Pira, el Pla de Santa Maria, el Pla del Penedès, les Planes d'Hostoles, Planoles, el Poal, la Pobla de Claramunt, la Pobla de Lillet, la Pobla de Mafumet, la Pobla de Segur, el Pont d'Armentera, Pont de Molins, el Pont de Vilomara i Rocafort, Pontons, Ponts, Porqueres, Portbou, la Portella, Prades, Pratdip, Prats de Lluçanès, els Prats de Rei, Prats i Sansor, Preixana, les Preses, Prullans, Puigdàlber, Puigpelat, Puig-reig, Puigverd de Lleida, Pujalt, Queralbs, Querol, Rajadell, Rasquera, Regencós, Rellinars, Renau, Rialp, la Riba, Riba-roja d'Ebre, Ribera d'Òndara, Ribera d'Urgellet, Ribes de Freser, Riells i Viabrea, Riu de Cerdanya, Riudarenes, Riudaura, Riudecanyes, Riudecols, Riudellots de la Selva, Riudoms, Riumors, Roda de Ter, Rodonyà, Roquetes, Rosselló, el Rourell, Rupit i Pruit, Salàs de Pallars, Saldes, Salomó, Sant Aniol de Finestres, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Bartomeu

del Grau, Sant Boi de Lluçanès, Sant Carles de la Ràpita, Sant Climent Sescebes, Sant Cugat Sesgarrigues, Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Buixalleu, Sant Feliu de Codines, Sant Feliu de Pallerols, Sant Feliu Sasserra, Sant Guim de Freixenet, Sant Hilari Sacalm, Sant Hipòlit de Voltregà, Sant Jaume de Llierca, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume d'Enveja, Sant Joan de les Abadesses, Sant Joan de Mollet, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Joan les Fonts, Sant Jordi Desvallis, Sant Julià de Cerdanyola, Sant Julià de Ramis, Sant Julià de Vilatorrada, Sant Julià del Llor i Bonmatí, Sant Llorenç de la Muga, Sant Llorenç de Morunys, Sant Llorenç Savall, Sant Martí de Centelles, Sant Martí de Llémèna, Sant Martí de Tous, Sant Martí Sarroca, Sant Martí Sesgueioles, Sant Mateu de Bages, Sant Miquel de Fluvià, Sant Mori, Sant Pau de Segúries, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, Sant Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quintí de Mediona, Sant Quirze de Besora, Sant Quirze Safaja, Sant Salvador de Guardiola, Sant Vicenç de Castellet, Sant Vicenç de Torelló, Santa Bàrbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Eugènia de Berga, Santa Eulàlia de Riuprimer, Santa Fe del Penedès, Santa Llogaia d'Àlguema, Santa Maria de Corcó, Santa Maria de Palautordera, Santa Maria d'Oló, Santa Oliva, Santa Pau, Sarra, Sarroca de Bellera, Saus, Camallera i Llampaias, Savallà del Comtat, la Secuita, la Selva de Mar, la Selva del Camp, la Sénia, Senterada, la Sentiu de Sió, Serinyà, Seròs, Setcases, Seva, Sidamon, Sils, Solivella, Soriguera, Soses, Subirats, Sudanell, Sunyer, Súria, Tagamanent, Talamanca, Talarn, la Tallada d'Empordà, Taradell, Tavertet, Térrens, Terrades, Tiurana, Tivenys, Tivissa, Tona, Torà, Tornabous, la Torre de Cabdella, la Torre de Claramunt, Torrefeta i Florejacs, Torregrossa, Torrelameu, Torrelavit, Torrelles de Foix, Torrent, Torres de Segre, Torroella de Fluvià, Tortellà, Ullà, Ulldecona, Ulldemolins, Urús, la Vall de Bianya, la Vall de Boí, Vall de Cardós, la Vall d'en Bas, Vallbona d'Anoia, Vallcebre, Vallfogona de Balaguer, Vall-llobrega, Vallmoll, les Valls d'Aguilar, les Valls del Valira, Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, Ventalló, Verdú, Verges, Vespella de Gaià, Vidrà, Vidreres, Vilabertran, Vilada, Viladamat, Vilademuls, Viladrau, Vilagrassa, Vilajuïga, Vilaller, Vilallonga de Ter, Vilallonga del Camp, Vilamacolum, Vilamalla, Vilamaniscle, Vilamòs, Vilanant, Vilanova de Bellpuig, Vilanova de la Barca, Vilanova de Meià, Vilanova de Sau, Vilanova de Segrià, Vilanova del Camí, Vilanova d'Escornalbou, Vilaplana, Vila-rodona, Vila-sacra, Vila-sana, Vilaür, Vilaverd, Vilobí del Penedès, Vilobí d'Onyar, Vilopriu, Vimbodí i Poblet, Vinaixa, Vinebre, Vinyols i els Arcs y Xerta.

10. Comunidad Autónoma de Galicia: A Coruña, Ourense, Pontevedra, Santiago de Compostela y Vigo.

11. Comunidad de Madrid: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres del Jarama.

12. Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: Alcantarilla y Molina de Segura.

13. Comunidad Autónoma de La Rioja: Calahorra, Lardero, Logroño y Villamediana de Iregua.

14. Comunidad Valenciana: Alaquàs, Albal, Albalat dels Sorells, Albuixech, Alcàcer, Alcoi, Aldaia, Alfafar, Alfara del Patriarca, Algemesí, Almàspera, Almazora, Almoradí, Altea, Alquerias Niño Perdido, Alzira, Aspe, Benaguasil, Benetússer, Benicarló, Beniparell, Bonrepòs i Miralbell, Bétera, Borriol, Burjassot, Calp, Carcaixent, Castalla, Catarroja, Crevillent, Cullera, Dénia, El Puig, Elda, Emperador, Godella, Guardamar del Segura, Ibi, Jávea, La Vall d'Uixó, La Pobla de Vallbona, L'Elia, Liria, Nules, Lloc Nou de la Corona, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Moncada, Moncofa, Monforte del Cid, Museros, Novelda, Oliva, Onda, Onil, Ontinyent, Orihuela, Paiporta, Petrer, Picassent, Pobla de Farnals, Puzol, Rafelbunyol, Requena, Riba-Roja del Túria, Rocafort, San Antonio de Benagéber, Santa Pola, Segorbe, Silla, Sueca, Tavernes Blanques, Tavernes de la Vallidigna, Tavernes Foios, Torreveja, Utiel, Villajoyosa, Villena, Vinalesa, Vinaròs y Xàtiva.

15. Ciudad de Melilla: Melilla.

Disposición final primera. *Carácter básico.*

La presente Orden tiene carácter básico y se dicta en desarrollo del artículo 11.1 y de la disposición final segunda del Real Decreto 2066/2008, de 1 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13 de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 2 de julio de 2009.–La Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor Sierra.

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE VIVIENDA

12198 Orden VIV/1971/2009, de 15 de julio, por la que se hace pública la relación de entidades de crédito relacionadas como colaboradoras, y las calificadas como preferentes, para la financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

El artículo 18 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece que las relaciones del Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para la ejecución del Plan, se formalizarán mediante convenios de colaboración que garantizarán una oferta suficiente de préstamos convenidos y la gestión del pago de la subsidiación de dichos préstamos y de la AEDE, a los prestatarios a los que correspondan estas ayudas financieras. Y precisa que las entidades de crédito serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

En cumplimiento de ello, se aprobó la Orden VIV/1290/2009, de 20 de mayo, sobre convocatoria para la selección de entidades de crédito colaboradoras con el Ministerio de Vivienda en la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Conforme se dispone en su apartado primero, las entidades de crédito que resulten seleccionadas deberán formalizar su colaboración mediante la suscripción de los correspondientes convenios, según el modelo que se adjuntaba como Anexo a dicha Orden, que recogerá los compromisos, derechos y obligaciones de ambas partes. Y el Ministerio de Vivienda hará pública la relación de entidades de crédito colaboradoras seleccionadas.

Asimismo, su apartado segundo se dedica a las entidades de crédito colaboradoras que podrán ser calificadas por el Ministerio de Vivienda como preferentes, precisando las condiciones que han de cumplir y señala que el Ministerio de Vivienda hará pública la relación de entidades de crédito colaboradoras preferentes.

El apartado tercero de la Orden VIV/1290/2009, se dedica a la tramitación de las solicitudes presentadas por las entidades de crédito.

Por otra parte, la Orden VIV/1861/2009, de 10 de julio, estableció un plazo complementario de tres días naturales para presentación de nuevas solicitudes de colaboración, a contar desde el siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Atendiendo a lo previsto en dichas Órdenes, ha sido analizada la documentación recibida y requerida, en su caso, a los solicitantes la subsanación de las faltas o la entrega de los documentos preceptivos en el plazo de diez días, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Vivienda han sido evaluadas y valoradas todas las solicitudes presentadas y comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos en dichas Órdenes.

En su virtud, a propuesta de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, dispongo:

Artículo único:

1. Entidades de crédito colaboradoras preferentes.—Se dispone la publicación, en el anexo I a esta Orden, de las entidades de crédito colaboradoras seleccionadas y calificadas como preferentes, para la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en aplicación de las Órdenes VIV/1290/2009, de 20

de mayo, sobre convocatoria para la selección de entidades de crédito colaboradoras con el Ministerio de Vivienda en la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y VIV/1861/2009, de 10 de julio, estableciendo un plazo complementario a la mencionada convocatoria.

2. Entidades de crédito colaboradoras.—Se dispone la publicación, en el anexo II a esta Orden, de las restantes entidades de crédito colaboradoras seleccionadas, para la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en aplicación de las Órdenes VIV/1290/2009, de 20 de mayo, sobre convocatoria para la selección de entidades de crédito colaboradoras con el Ministerio de Vivienda en la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y VIV/1861/2009, de 10 de julio, estableciendo un plazo complementario a la mencionada convocatoria.

3. La presente Orden pone fin a la vía administrativa, pudiéndose interponer contra ella recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de su publicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la sala de lo contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, y con carácter previo y potestativo, recurso de reposición, ante el mismo órgano que dictó la resolución, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, 15 de julio de 2009.—La Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor Sierra.

ANEXO I

Entidades de crédito colaboradoras seleccionadas y calificadas como preferentes para la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

N.º de registro en el Banco de España	Denominación de la entidad
182	BANCO BILBAO VIZCAYA.
2100	C.A. Y PENS. BARCELONA.
2038	C.A.Y M.PIEDAD MADRID.
2085	C. AHORROS IBERCAJA.
49	BANCO SANTANDER.
2090	C. AHORROS DEL MEDITERRANEO.
2013	C.DE AHORROS DE CATALUÑA.
2077	C.BANCAJA.
2105	CAJA CASTILLA LA MANCHA.
2103	UNICAJA.
2096	C.ESPAÑA INVERSIONES.
2086	C. AHORROS INM. ARAGON.
2091	C.AHORROS DE GALICIA.
2048	C. AHORROS DE ASTURIAS.
30	B. ESPAÑOL DE CREDITO.

ANEXO II

Entidades de crédito colaboradoras seleccionadas para la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

N.º de registro en el Banco de España	Denominación de la entidad
<i>Banca privada</i>	
4	BANCO DE ANDALUCIA.
42	BANCO GUIPUZCOANO.
46	BANCO GALLEGO.
72	BANCO PASTOR.
75	BANCO POPULAR ESPAÑOL.
78	BANCA PUEYO.
81	BANCO DE SABADELL.
93	BANCO DE VALENCIA.
198	BANCO COOPERATIVO ESPAÑOL.
216	BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A.
229	BANCO POPULAR E-COM.
<i>Entidades financieras públicas</i>	
1000	I.C.O. (Instituto de Crédito Oficial). I.C.F. (Instituto Catalán de Finanzas).
<i>Establecimientos financieros de crédito</i>	
8512	U.C.I. (Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.).
<i>Cajas de Ahorro</i>	
2010	C. G. A. Y M.P. DE BADAJOZ.
2017	C.A. Y M. P. DEL CÍRCULO CATÓL. OBRERO.
2018	C.A. Y M.P. DE BURGOS.
2024	C.A. Y M.P. DE CÓRDOBA (CAJASUR).
2030	C.A. PROV. DE GERONA.
2031	C. GRAL. DE A. Y M.P. DE GRANADA.
2032	C.A. PROV. DE GUADALAJARA.
2037	C. PROV. AHORROS DE LA RIOJA.
2040	C.AHORROS DE MANLLEU.
2041	C. AHORROS DE MANRESA.
2042	C. AHORROS LAYETANA.
2043	C.AHORROS DE MURCIA.
2045	C.A.Y M.P. DE ONTINYENT.
2051	C.A.Y M.P. DE BALEARES (SA NOSTRA).
2052	C. INSULAR AH. DE CANARIAS.
2054	C.AHORROS DE NAVARRA.
2056	C.A.Y M.P. DE POLLENSA.
2059	CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL.
2065	C.GRAL DE AHORROS DE CANARIAS.
2066	C.AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA.
2069	C.A.Y M.P. DE SEGOVIA.
2071	C.A. PROV. S. FERNANDO DE HUELVA, JEREZ Y SEVILLA (CAJASOL).
2073	C.A. PROV. DE TARRAGONA.
2074	C.AHORROS DE TARRASA.

N.º de registro en el Banco de España	Denominación de la entidad
2080	C. AHORROS DE VIGO E OURENSE.
2081	C. AHORROS DEL PENEDES.
2092	C. PROV. DE A. DE JAEN.
2094	C.A.Y M. P. DE AVILA.
2095	C.A. DE BILBAO VIZCAYA KUTXA (BBK).
2097	C. AHORROS DE VITORIA Y ALAVA.
2099	C.A.Y M.P. EXTREMADURA.
2101	C.A. GUIPUZCOA Y S. SEBASTIAN (KUTXA).
2104	CAJA DUERO.
<i>Cajas Rurales</i>	
3001	C.R. DE ALMENDRALEJO.
3005	C.R. DE ORIHUELA.
3007	C.R. GIJONESA.
3008	C.R. DE NAVARRA.
3009	C.R. DE EXTREMADURA.
3016	C.R. PROV. DE SALAMANCA.
3017	C.R. PROV. DE SORIA.
3020	C.R. DE UTRERA.
3021	C.R. DEL JALON.
3022	C.R. DE FUENTEPELAYOS (CEGA).
3023	C.R. PROV. DE GRANADA.
3029	CAJA DE CREDITO DE PETREL.
3035	C. LABORAL POPULAR.
3045	CAIXA RURAL DE ALTEA.
3056	C.R. DE ALBACETE.
3058	CAJAMAR.
3059	C.R. PROV. DE ASTURIAS.
3060	C.R. DE BURGOS.
3062	C.R. DE CIUDAD REAL.
3063	C.R. DE CORDOBA.
3064	C.R. PROV. DE CUENCA.
3067	C.R. PROV. DE JAEN.
3070	CAIXA R. GALEGA, S. C. C. L. G.
3076	C.R. PROV. DE STA. C. DE TENERIFE.
3078	C.R. PROV. DE SEGOVIA.
3080	C.R. PROV. DE TERUEL.
3081	C.R. DE TOLEDO.
3082	C.R. DEL MEDITERRÁNEO.
3085	C.R. PROV. DE ZAMORA.
3089	C.R. DE BAENA.
3094	C.R. CAJA CAMPO.
3095	C.R. DE ALMENARA.
3102	C.R. SAN VICENTE FERRER.
3105	CAIXA CALLOSA D'EN SARRIÁ.
3110	C.R. DE VILA-REAL.
3111	C.R. SAN ISIDRO.
3112	C.R. SAN JOSE DE BURRIANA.
3114	C.R. DE CASTELLON.
3116	C. R. DE MOTA DEL CUERVO.
3117	C.R. DE ALGEMESI.
3118	C.R. DE TORRENT.

N.º de registro en el Banco de España	Denominación de la entidad
3121	C.R. DE CHESTE.
3123	C.R. DE TURIS.
3127	C.R. DE CASAS IBAÑEZ.
3128	C.R. DE LA RODA.
3130	C.R. DE ALMASSORA.
3134	C.R. DE NUESTRA SEÑORA DE ONDA.
3135	C.R. SAN JOSE DE NULES.
3138	C.R. DE BETXÍ.
3146	CAJA DE CREDITO COOPERATIVO.
3147	C.R. DE BALEARES.
3150	C.R. DE ALBAL.
3152	C. R. DE VILLAR DEL ARZOBISPO.
3157	C.R. LA JUNQUERA DE CHILCHES (XILXES).
3159	C.R. CAIXA POPULAR.
3162	CAIXA RURAL DE BENICARLÓ.
3174	C.R. DE VINARÓS.
3177	C.R. DE CANARIAS.
3187	C.R. DEL SUR.
3188	CRÈDIT VALENCIÀ C. R.
3189	C.R. ARAGONESA.

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE VIVIENDA

15777 Orden VIV/2680/2009, de 28 de septiembre, por la que se dispone la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

La Disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, dispone en su apartado 1 que hasta el día de la publicación en el Boletín Oficial del Estado de una Orden del Ministerio de Vivienda por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en este Real Decreto, y se deje sin efecto lo dispuesto en este apartado, se podrán seguir realizando las actuaciones que se concretan en el mismo.

Suscritos ya los convenios de colaboración con Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla (CCAA), así como con las entidades de crédito colaboradoras, procede aplicar el nuevo sistema de financiación, mediante la presente Orden, dejando sin efecto lo previsto en el referido apartado 1 de la citada Disposición transitoria, en relación con las actuaciones que hasta dicho momento podían seguir realizándose.

En su virtud, dispongo:

Artículo único. *Aplicación del nuevo sistema de financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

1. Se dispone la aplicación del sistema de financiación establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, el día de la publicación de la presente Orden.

2. Se deja sin efecto, el día de la publicación de la presente Orden, la previsión contenida en el apartado 1 de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, en relación con las actuaciones que hasta dicho momento podían seguir realizándose.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Esta Orden entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 28 de septiembre de 2009.–La Ministra de Vivienda, Beatriz Corredor Sierra.

