

I. Disposiciones generales

MINISTERIO DE VIVIENDA

12049 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.

I

La Constitución Española obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a dictar las normas precisas para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En los últimos años se ha producido un crecimiento de la oferta de viviendas nuevas sólo comparable en términos cuantitativos a las cifras alcanzadas en los años 60, la época de gran crecimiento de la población urbana y de urbanización acelerada de nuestro país. Al mismo tiempo se ha producido un incremento sostenido de los precios y del número de viviendas vacías. Pero el incremento de la oferta no se ha visto acompañado de una mejora de las condiciones de acceso de los ciudadanos a la vivienda. Antes bien, el incremento de los precios ha generado tal desfase entre los precios de la vivienda y los salarios que el acceso a una vivienda digna y adecuada ha sido difícil y ha obligado a muchos ciudadanos a hacer un esfuerzo excesivo durante gran parte de su vida para acceder a una vivienda.

El crecimiento de la construcción residencial tampoco ha solucionado el problema social de acceso a la vivienda que afecta a multitud de ciudadanos, ni ha respondido a la creciente demanda y a las necesidades de vivienda de una parte importante de la población. La especulación ha dificultado aún más y en muchos casos, impedido, el acceso a la vivienda de un número elevado de personas.

Ante tal situación, y superando una etapa anterior de claro relajamiento de la inversión, se hace necesaria la acción de los poderes públicos para complementar la acción de los mercados y corregir algunas de las consecuencias negativas de su funcionamiento, con medidas dirigidas a paliar la falta de vivienda protegida asequible para los ciudadanos con menos recursos, y conseguir los fines constitucionales.

No obstante, no hay que olvidar la estrecha relación existente entre la actividad promocional y rehabilitadora del sector de la vivienda, con la política económica general, en razón del efecto multiplicador que el impulso de la actividad del sector de la construcción tiene para el desarrollo económico y, en especial, como elemento generador de

empleo. Esto determina su consideración dentro de la actuación del Estado a la hora de planificar las líneas generales de la actividad económica y, en particular, en el sector de la construcción.

Pero, además, la política de vivienda, en relación con la del suelo, se articula como una política de ciudades, porque la vivienda, en el suelo que ocupa, con todas las infraestructuras y equipamientos urbanos que la acompañan y la hacen habitable, constituye el tejido básico de la ciudad. Ya la Constitución establece este vínculo entre el derecho a la vivienda y la regulación de los usos del suelo, al encomendar a los poderes públicos la misión de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación y promover la efectividad de los derechos de los ciudadanos en relación con éste, en especial el derecho a la vivienda.

En este marco, el Plan de Vivienda contribuye al triple objetivo de un desarrollo urbano sostenible: por un lado, la consecución de la calidad y conservación medioambiental, evitando el despilfarro de los recursos naturales; por otro, de la equidad y prevención de la exclusión social; y, finalmente, de la eficiencia y productividad integral de la economía. Estos objetivos en su conjunto contribuyen a mejorar, de manera integral, la calidad de vida de todos los ciudadanos. Todos ellos responden a mandatos constitucionales y, además, a compromisos internacionales del Gobierno Español, como el Protocolo de Kyoto; o a políticas de ámbito europeo, como la Estrategia Territorial Europea, la Estrategia de Lisboa y la Agenda de Goteborg. Además, el Plan de Vivienda plasma la coordinación y cooperación con todos los agentes del sector y con el resto de las Administraciones Públicas, Comunidades Autónomas y Entidades Locales, dentro del marco constitucional de competencias en esta materia.

II

Este escenario justifica una actuación decidida por parte del Estado, a través del Ministerio de Vivienda, para facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible, en una ciudad más habitable que contribuya a construir un territorio más equilibrado.

El nuevo Plan de Vivienda gira alrededor de los siguientes ejes estratégicos:

En primer lugar, el objetivo prioritario es que la vivienda protegida amplíe su peso en el conjunto de los mercados de vivienda, como instrumento para la mejor satisfacción de las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder, mediante esfuerzos razonables, a los mercados de vivienda libre.

En segundo lugar, contribuirá a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia, fomentando el alquiler hacia una equiparación con la propiedad, y promoviendo la movilización del parque de viviendas desocupadas para

el alquiler. El fomento del alquiler favorece a los colectivos con menores rentas y a aquéllos con necesidades especiales y, además, en la medida en que contribuye a movilizar el parque vacío, a un uso más eficiente de los recursos naturales y económicos.

En tercer lugar, se impulsa, como parte fundamental de la política de vivienda, un conjunto de actuaciones en materia de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas. Para optimizar el uso de los recursos naturales y económicos, y promover una utilización racional del suelo, el Plan de Vivienda fomenta actuaciones en el suelo edificable destinado preferentemente a vivienda protegida, favorece la rehabilitación, la movilización del patrimonio residencial existente, y la conservación del patrimonio histórico. Para ello promueve la rehabilitación de viviendas, a través de figuras como las áreas de rehabilitación integral, y la rehabilitación en centros históricos, con la concesión de ayudas para la rehabilitación aislada en ciertos supuestos, como son la mejora de la accesibilidad, la reducción del consumo energético, o la seguridad estructural.

En cuarto lugar, aunque el Plan tiene un alcance universal, se dirige específicamente a aquellos colectivos con mayores dificultades para acceder a una vivienda digna. De modo especial, el Plan tiene en cuenta a grupos sociales que tienen necesidades específicas por sus circunstancias personales a igualdad de niveles de ingresos, tales como, por ejemplo, los jóvenes, las familias numerosas y las monoparentales, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad y sus familias, así como las personas víctimas de la violencia de género y del terrorismo. Y, dentro de estos grupos, las ayudas estatales directas a la compra de viviendas se dirigen básicamente a quienes acceden por primera vez al mercado de vivienda en propiedad.

En quinto lugar, el Plan promueve la adaptación de las tipologías de vivienda a las necesidades de las familias, adecuándolas a las nuevas formas de vida, a las actuales estructuras familiares, y a las mayores necesidades de accesibilidad de mayores y personas con discapacidad.

Por último, el Plan se basa en la concertación y cooperación institucional entre todas las Administraciones Públicas y con los agentes sociales y económicos. El Plan incorpora mecanismos de adaptación y flexibilidad para favorecer su ejecución y gestión por parte de las Comunidades Autónomas, y además supone incrementar la participación de las Entidades Locales. En este sentido, el Plan prevé un Consejo Nacional y las Comisiones multilaterales y bilaterales de seguimiento, que son instrumentos de participación, ejecución y evaluación, además de la Conferencia Sectorial.

En resumen, el Plan pretende adecuarse a la realidad de la problemática del acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos, pero con la vista puesta en un horizonte estratégico, a medio y largo plazo, en el que la estructura misma del mercado de la vivienda vaya siendo modificada a través de la presencia de un segmento protegido cuantitativamente cada vez más significativo, que juegue un papel de estabilizador del subsector, a pesar de sus eventuales perturbaciones de carácter cíclico, prestando el servicio que requieren aquellos grupos de población que no pueden acceder al mercado libre de viviendas en condiciones aceptables.

III

Este Real Decreto se estructura en diez capítulos, seis disposiciones adicionales, ocho transitorias, una derogatoria y tres finales.

El Capítulo I, bajo la denominación de «Disposiciones Generales», regula de forma pormenorizada el marco en el que se va a desarrollar todo el programa de ayudas

para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Tras definir el objeto y ámbito de aplicación, hace una enumeración de conceptos con su correspondiente definición, con el fin de ayudar a una mejor comprensión de su contenido. A lo largo de su articulado, se concretan los sujetos que van a verse beneficiados por las actuaciones, con indicación de los requisitos que les serán exigidos; se hace referencia al tipo de actuaciones protegidas y a su delimitación temporal y territorial. Tiene aquí cabida la determinación del precio básico y la cuantía del precio máximo de venta, así como la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período mínimo de 30 años. Por último, se hace referencia a las ayudas financieras a la vivienda y sus requisitos, así como al destino y ocupación de las viviendas, con la fijación de sus limitaciones de disponer y los derechos de tanteo y retracto a favor de las Administraciones Públicas y de otros agentes.

El Capítulo II, denominado «Acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento», recoge las condiciones que deben reunir los inquilinos, y se da un trato preferencial a determinados colectivos como los jóvenes menores de 35 años, las víctimas de la violencia de género y del terrorismo, las familias numerosas, las familias monoparentales, y las personas con discapacidad. También se regulan la cuantía y la duración de las subvenciones a los inquilinos.

El Capítulo III tiene por título «Acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción y a viviendas usadas». Regula, con carácter general, las condiciones requeridas para poder acceder a este tipo de vivienda. Trata, en su sección 1.ª, de las viviendas de nueva construcción: clases de viviendas protegidas y precios máximos de venta, condiciones de los préstamos convenidos, y las ayudas estatales a la entrada. La sección 2.ª tiene el mismo contenido pero referido a la adquisición protegida de viviendas usadas.

El Capítulo IV regula las «Medidas para impulsar la oferta de viviendas asequibles para los ciudadanos» a lo largo de catorce artículos agrupados en dos secciones. La sección 1.ª recoge todo lo relativo a las viviendas en arrendamiento, protegidas y libres, con rentas limitadas. Se prevén dos tipos de actuaciones: la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar y la movilización del parque residencial existente para que se destine a alquiler. La sección 2.ª establece las condiciones de los préstamos convenidos a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta.

El Capítulo V recoge las «Medidas para fomentar la urbanización del suelo para viviendas protegidas», y detalla el tipo de urbanización que se estimula, los requisitos exigidos para tener subvenciones, y la labor que ejecutará la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPE).

El Capítulo VI se refiere a las «Medidas para impulsar la rehabilitación». La sección 1.ª regula el ámbito y condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación mientras que la sección 2.ª establece los conceptos generales para la financiación de estas actuaciones. Las tres secciones siguientes regulan determinados tipos de rehabilitación: las áreas de rehabilitación integral, las áreas de rehabilitación de centros históricos y las medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

El Capítulo VII regula el «Programa de mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de la edificación», y establece ayudas a los promotores para la mejora de la calidad, la sostenibilidad de los edificios, y el impulso de experiencias innovadoras.

El Capítulo VIII es el referido al «Programa de vivienda para jóvenes». Prevé ayudas destinadas a la compra y al alquiler de viviendas, fija las características y los requisitos exigibles.

El Capítulo IX regula las «Relaciones con las Comunidades Autónomas y otras Instituciones» y hace referencia a los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas y con entidades de crédito. Regula también la creación de ventanillas únicas, del Consejo del Plan de Vivienda y de la Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan.

El Capítulo X se refiere a la «Ejecución y evaluación económica del Plan estatal 2005-2008». En él se recogen los recursos financieros necesarios para su ejecución.

Las disposiciones adicionales regulan diversos aspectos relacionados con la ejecución del Plan de Vivienda, como la cuantía del Precio Básico Nacional para 2005; los aranceles notariales y registrales que se aplican en las transmisiones de viviendas protegidas, y el Registro de Viviendas Protegidas.

El Real Decreto finaliza con ocho disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

En su elaboración, en un proceso amplio de participación, se ha consultado a las Comunidades Autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias, así como a las asociaciones y organizaciones más representativas del subsector.

Este Real Decreto se dicta en ejercicio de las competencias que el artículo 149.1.13.^a de la Constitución atribuye al Estado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de julio de 2005,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Este Real Decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible que constituya su residencia habitual y permanente, cuando no puedan satisfacer, mediante un esfuerzo razonable, sus necesidades de una vivienda adecuada, accesible, de calidad y sostenible, en una ciudad habitable que permita el ejercicio de sus derechos de ciudadanía.

El Plan extenderá sus efectos desde la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto y hasta el 31 de diciembre de 2008.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de lo previsto en este Real Decreto, se entenderá por:

1. Familia.

La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

2. Compradores.

Son compradores de las viviendas las personas físicas o jurídicas, los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudique la propiedad de una vivienda individualizada y los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Asimismo, se entenderán como compradores, las entidades sin ánimo de lucro que adquieran las viviendas para arrendar o para cederlas a personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas.

3. Promotores.

Son promotores, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien, con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones protegidas relativas a la construcción de nuevas viviendas, a la adquisición de viviendas usadas para su cesión en arrendamiento, a la rehabilitación de edificios y viviendas o a la urbanización de suelo.

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

4. Actuaciones protegidas.

Son las acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias a las que se destina el Plan Estatal 2005-2008, que pueden recibir las ayudas establecidas en el mismo.

5. Ayudas.

Son las medidas y los recursos, financieros o de otro tipo, que la Administración General del Estado destina al cumplimiento del objeto de este Real Decreto, que podrán ser:

5.1 Ayudas no financieras:

a) El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.

b) El establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.

c) La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.

d) La fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de las viviendas protegidas previstas en este Real Decreto.

5.2 Ayudas financieras:

a) Los préstamos convenidos, es decir, los acogidos a convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal 2005-2008, para compradores y promotores de actuaciones protegidas.

b) Las ayudas económicas estatales directas mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas.

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

6. Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan Estatal 2005-2008 y para determinar su cuantía.

7. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de

su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

8. Calificación o declaración de una 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 actuaciones reguladas en este Real Decreto.

9. Viviendas protegidas.

Se entenderá por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las 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 alojamiento habitual y permanente de sus ocupantes.

Con independencia de otra posible denominación, en cumplimiento de la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en ejercicio de sus competencias, las viviendas protegidas para venta podrán calificarse o declararse en función de los ingresos de los solicitantes, de régimen especial, de precio general y de precio concertado.

Igualmente, las viviendas protegidas para arrendamiento podrán calificarse o declararse de renta básica y de renta concertada.

10. Viviendas usadas.

Son las viviendas libres o protegidas cuya adquisición, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida previo el cumplimiento de determinadas condiciones, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, o de renta, si es que se ocupan en régimen de arrendamiento, está limitado durante los plazos establecidos en este Real Decreto.

11. Precio Básico Nacional.

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. Será establecido por Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

12. 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.

En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta de las viviendas objeto de las ayudas podrá incrementarse, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general.

13. Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las comprendidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Artículo 3. Ciudadanos beneficiarios de las ayudas del Plan.

Podrán ser 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.

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

- a) Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.
- b) Jóvenes de hasta 35 años.
- c) Personas mayores de 65 años y sus familias.
- d) Víctimas de la violencia de género y víctimas del terrorismo.
- e) Familias numerosas.
- f) Familias monoparentales.
- g) Personas con discapacidad y sus familias.
- h) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Artículo 4. Actuaciones protegidas.

Son las siguientes:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a la venta, el arrendamiento, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.

2. La promoción, en régimen de cofinanciación, de las viviendas calificadas o declaradas como viviendas protegidas de promoción pública para alquilar.

3. La compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado 1, así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.

4. El apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.

5. El apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas.

6. La rehabilitación de áreas en proceso de degradación y de centros históricos; y la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de otros entes públicos territoriales.

7. La urbanización de suelo, incluyendo, en su caso, su adquisición onerosa, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, para su inmediata calificación.

8. La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.

9. El apoyo económico a las ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas en vivienda y suelo, y, en su caso, a los registros públicos de demandantes de viviendas, incluyendo otros sistemas de transparencia y prevención del fraude en esta materia.

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

1. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Real Decreto tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva, aunque las Comunidades Autónomas

mas podrán establecer un plazo superior. Las viviendas protegidas de precio concertado se regularán conforme a lo que determine la normativa autonómica que les sea de aplicación.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas, y de las definidas en el artículo 27.2.c) y d) del presente Real Decreto, implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados a los precios máximos determinados conforme a lo establecido en este Real Decreto durante el período que establezcan las Comunidades Autónomas, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición.

Artículo 6. Determinación del Precio Básico Nacional. Precios máximos de venta. Declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior y sus grupos.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional primera, mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, se determinará, en el mes de diciembre de los años 2005, 2006 y 2007, la cuantía del Precio Básico Nacional, teniendo en consideración la evolución del Plan Estatal 2005-2008, los indicadores de precios de las viviendas libres, los costes de la edificación residencial, así como la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la economía. Dicho Acuerdo será publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

2. A partir del Precio Básico Nacional, 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 presente 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.

3. 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.

4. La declaración de nuevos ámbitos territoriales, como de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2006, 2007 y 2008, a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

5. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, a que se refiere el apartado 2 de este artículo, en los siguientes porcentajes máximos:

a) 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 90 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

b) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B: hasta un 30 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 40 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión.

c) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C: hasta un 15 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 20 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión.

Artículo 7. Cómputo de los ingresos familiares.

1. Los ingresos familiares a que se refiere el artículo 2.6 de este Real Decreto, se determinarán de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente y se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

2. El cálculo de los ingresos familiares se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos citados del texto refundido antes mencionado, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) El número de veces del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicativo único, comprendido entre 0,62 y 1, en función de:

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

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

3. Otros factores determinados por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando las circunstancias de hecho así lo requieran.

3. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este artículo, 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 de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

4. La solicitud de ayudas financieras a la vivienda implicará la autorización para que la Administración Pública competente pueda solicitar la información de

carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

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

Artículo 8. *Ayudas financieras a la vivienda.*

1. Podrán adoptar las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos: son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

b) Ayudas económicas directas, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, que pueden ser:

1. Subsidiaciones de los préstamos convenidos.

2. Subvenciones.

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

2. El Ministerio de Vivienda satisfará, con cargo a sus presupuestos, las ayudas económicas estatales directas en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones, incluyendo, en su caso, la posibilidad de modificar el coste presupuestario de dichas ayudas, según lo indicado en el apartado 3.

3. La tramitación y resolución de las referidas ayudas, dentro de las condiciones y límites máximos cuantitativos establecidos en este Real Decreto, corresponderá al órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, que, asimismo, gestionará el abono de las subvenciones citadas en el apartado 1.b).2.

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 con la misma finalidad estas Administraciones pudieran decidir aportar de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

4. La suma de las ayudas estatales directas a las que se refieren los párrafos b).2 y 3 del apartado 1 de este artículo, y las ayudas directas aportadas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, junto con el préstamo convenido, en su caso, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

Artículo 9. *Préstamos convenidos.*

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

2. Los préstamos convenidos serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda los convenios a que se refiere el artículo 79, y dentro del ámbito y las condiciones que éstos establezcan y no se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto en relación con dichos préstamos convenidos.

3. El tipo de interés efectivo anual inicial será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, y su cuantía será la resultante de aplicar un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, elaborado por el Banco de España. El coeficiente reductor será 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, publicado mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, de 10 de abril del mismo año.

El tipo inicial así determinado, redondeado a dos decimales, tendrá vigencia, al menos, hasta la finalización del año 2005. En el primer trimestre de cada uno de los años 2006, 2007 y 2008, así como a partir de 2009, inclusive, se volverá a revisar y, en su caso, a modificar, dicho tipo de interés efectivo inicial, aplicando el mismo procedimiento.

El tipo de interés efectivo resultante será de aplicación a los nuevos préstamos convenidos que se concedan y a todos los préstamos convenidos concedidos con anterioridad, en el marco de este Real Decreto, desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación del citado tipo de interés en el «Boletín Oficial del Estado».

4. Las cuotas que se paguen 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.

5. Los préstamos serán garantizados con hipoteca, salvo cuando recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, 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.

Artículo 10. *Subsidiación de los préstamos convenidos.*

1. La subsidiación de los préstamos convenidos consistirá en el abono a la entidad de crédito de una cuantía fija, en función del préstamo convenido, sea el inicial o el resultante de una amortización anticipada parcial, del nivel de ingresos familiares del prestatario y de la modalidad de actuación protegida. La citada cuantía será descontada previamente por la entidad de crédito de las cuotas de amortización de capital e intereses o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda, en cada vencimiento.

2. La cuantía de la subsidiación se cifrará en un número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad. Dicha cuantía se prorrateará para cada vencimiento del préstamo convenido, en función del número de vencimientos a lo largo de la anualidad.

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

4. La subsidiación de préstamos tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo convenido, o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

La efectividad de la subsidiación de préstamos convenidos, cuando éstos hubieran sido formalizados antes de

la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución expresa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, y se iniciará durante el quinquenio reconocido, a partir de la fecha de recepción por parte del Ministerio de Vivienda de dicha resolución.

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

5. La subsidiación de préstamos se concederá por un período de cinco años salvo en los casos en los que este Real Decreto disponga expresamente otra cosa.

Artículo 11. *Condiciones generales para acceder a las ayudas financieras a la vivienda.*

1. Para acceder a las ayudas financieras a la vivienda será preciso cumplir las condiciones que se señalan en este artículo, y las exigidas para cada modalidad de actuación protegida.

2. Las actuaciones para las que se solicita ayuda financiera a la vivienda han de ser calificadas o declaradas como protegidas por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla y las viviendas objeto de dichas actuaciones han de dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13 respecto a la cesión temporal de viviendas.

3. Los precios máximos de venta, adjudicación o renta de las viviendas no pueden exceder, según los casos, de los que se establecen en este Real Decreto.

4. Las superficies útiles máximas de las viviendas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación, no pueden exceder de la siguiente extensión:

a) De 90 metros cuadrados, con carácter general. Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, podrá sobrepasarse dicho límite, hasta un máximo del 20 por 100 de superficie útil, conforme a la normativa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) De 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas. Los promotores podrán incluir, en cada promoción, para su adquisición por familias numerosas, hasta un 5 por 100 de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que les será aplicable, además de los requisitos relativos a la publicidad e información específica que puedan establecer las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, lo dispuesto en el artículo 27.2.b).

5. Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las 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.

6. 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.

Artículo 12. *Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.*

Podrán acogerse al sistema de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los compradores cuyos

ingresos familiares, corregidos según establece el artículo 7, no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y que no tengan ni hubieran tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, o habiéndola tenido, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Artículo 13. *Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.*

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable. Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social, así como a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

2. Los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto, no podrán transmitir las ínter vivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la formalización de la adquisición.

3. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas estatales recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

4. También podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados, siempre que medie autorización de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla y se respeten los procedimientos establecidos por éstas. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

5. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.

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

c) Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

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

En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

6. Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión ínter vivos o la cesión del uso de la vivienda a que se refiere este artículo, conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

7. 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, según los procedimientos que éstas regulen, que, en todo caso, deberán garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

No obstante ello, los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla previstos en el artículo 78 de este Real Decreto, podrán prever otros procedimientos, que garanticen los principios citados en el párrafo anterior y de ellos se dará cuenta a las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

8. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas en este artículo se harán constar expresamente en las Escrituras Públicas de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y se adjuntará a dichas escrituras públicas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda, o, en su caso, en la Escritura Pública de formalización del préstamo hipotecario. En ambos supuestos, dichas prohibición y limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

9. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, que regula este Real Decreto, derechos de tanteo y de retracto a favor de:

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

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

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

10. Asimismo, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, que regula este Real Decreto, cualquier otra clase de medida que garantice el destino y los límites de precios de venta de dichas viviendas y, en definitiva, el cumplimiento de los fines establecidos en las actuaciones protegidas a que se refiere el artículo 4.

Artículo 14. *Efectos del incumplimiento.*

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Real Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de ayudas financieras a la vivienda, incluyendo la no obtención de calificación o declaración definitiva de las actuaciones, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan, de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, y según la

Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, y la normativa establecida al respecto por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración General del Estado de las cantidades satisfechas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda en concepto de ayudas estatales financieras directas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

CAPÍTULO II

Acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento

Artículo 15. *Condiciones para obtener subvenciones a inquilinos.*

1. Para obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el apartado 5 del artículo 4, tendrán preferencia las personas que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda, en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en quienes concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener una edad no superior a 35 años.
- b) Ser víctima de la violencia de género o del terrorismo.
- c) Familias numerosas y las constituidas por el padre o la madre y los hijos.
- d) Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
- e) Pertenecer a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social.
- f) Estar inserto en otros grupos de protección preferente, según la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

En los supuestos anteriores, los eventuales beneficiarios habrán de tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y la renta anual que satisfagan ha de oscilar entre el 2 por 100 y el 9 por 100 del precio máximo a que se refiere el artículo 32.1.a) para las viviendas protegidas para arrendamiento de renta básica. Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

2. La superficie máxima computable para las viviendas será de 90 metros cuadrados de superficie útil y para el garaje y trastero, las previstas en el apartado 4 del artículo 19, aun cuando las superficies reales respectivas sean superiores.

3. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante el órgano competente en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, de acuerdo con los procedimientos que éstas establezcan.

Artículo 16. *Cuantía y duración de las subvenciones a inquilinos.*

1. La cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilino, o al arrendador, directamente por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

2. La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionada a que se mantengan las

circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

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

4. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer, dentro de los límites referidos de ingresos, rentas y cuantía máxima de subvención, los criterios objetivos de selección de los inquilinos, incluyendo la edad de los mismos, así como los de graduación de las cuantías de las subvenciones, que consideren convenientes para adaptarlas a las necesidades de su ámbito territorial.

CAPÍTULO III

Acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción y a viviendas usadas

Artículo 17. Condiciones para acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas.

1. Para acceder en propiedad a las viviendas protegidas para venta y a las usadas a las que se refiere el artículo 27, los beneficiarios han de disfrutar de unos ingresos familiares que correspondan a los siguientes baremos:

a) Que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de precio concertado.

b) Que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de precio general o de viviendas usadas.

c) Que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen especial.

2. Además de los ingresos a que se refiere el apartado anterior, las personas que deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de la vivienda por motivo de realojamientos bajo el control de organismos públicos, a que se refiere el artículo 13.1.

3. Quienes deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas tampoco pueden ser titulares de una vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de familias numerosas y necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

b) En el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

Artículo 18. Condiciones para acceder a las ayudas financieras a la vivienda.

1. Para obtener las ayudas financieras destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas a las que se refiere este Real Decreto, los solicitantes han de cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, para poder obtener préstamos convenidos.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para ser beneficiarios de ayudas estatales financieras directas y acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

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

2. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Real Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

En los tres supuestos será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido. Respecto de las ayudas económicas directas se podrá optar por devolver las ayudas o por percibir la diferencia si procediera.

SECCIÓN 1.^a VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN PROPIEDAD

Artículo 19. Clases de viviendas protegidas o de protección oficial de nueva construcción para venta y sus precios máximos.

1. Las viviendas de nueva construcción, calificadas o declaradas como protegidas destinadas a la venta, se clasifican, a efectos de la gestión de las ayudas financieras, en los siguientes tipos aunque tengan otra denominación en los planes o programas propios de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla:

a) Viviendas de protección oficial de régimen especial. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o a los efectos de los impuestos que, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, se aplican en lugar de aquél, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,40 veces el Precio Básico Nacional.

b) Viviendas protegidas de precio general. Esta denominación se refiere a las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional.

c) Viviendas protegidas de precio concertado. Esta calificación se refiere a las viviendas cuyo precio máximo no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

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

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

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

4. 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.

Artículo 20. Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.

1. En el marco del Plan estatal 2005-2008, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de una vivienda de nueva construcción calificada o declarada protegida, será fijado por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, con un límite de hasta 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate.

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

Artículo 21. Características de los préstamos convenidos para compradores.

1. Los compradores podrán obtener préstamos convenidos directamente o por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo convenido al promotor.

2. En ambos casos, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24.3 para la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada, la cuantía máxima computable del préstamo, será igual al 80 por 100 del precio fijado en la Escritura Pública de compraventa o de adjudicación, o del 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio.

En el supuesto regulado en el artículo 18.2.b), dicha cuantía del préstamo convenido no podrá exceder de la diferencia entre el precio total de la vivienda protegida objeto de adquisición y el valor de la vivienda ya poseída a que se refiere dicho artículo, y se atenderá a los demás requisitos exigibles en el supuesto del primer acceso a la vivienda en propiedad.

Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de ayudas financieras, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en los párrafos anteriores, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos a promotor o hasta el 80 por 100 del precio o del coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

Artículo 22. Reglas sobre amortización de los préstamos convenidos para compradores.

1. El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, precedido, en el caso de los préstamos al promotor para uso propio, de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo. Este período podrá ampliarse hasta cuatro años cuando medien circunstancias que, a juicio de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, aconsejen dicha ampliación hasta un año adicional, como máximo, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.

Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización parcial o total previamente al plazo indicado, a instancia del prestatario y con el acuerdo de la entidad financiera prestamista, según se concrete en los convenios a que se refiere el artículo 79, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24.4.

Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de convenidos en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, mediante interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo que, a juicio de dicha entidad financiera, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las tres primeras anualidades.

En estos supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se reanuda cada vez que se reinicie el período de amortización.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, y salvo en el supuesto de promoción individual para uso propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización.

Con el otorgamiento de la Escritura Pública, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, y deberá satisfacer a partir de ese momento la amortización del

principal e intereses del crédito hipotecario. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad financiera, cuyos gastos correrán a cuenta del promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 del texto refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946, se hubiere pactado que el comprador o adjudicatario se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, aquél quedará además subrogado en dicha obligación si la entidad financiera prestase su consentimiento expreso o tácito.

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

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación o la declaración definitiva.

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

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

Artículo 23. *Subsidiación de préstamos convenidos para compradores.*

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

a) 82 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) 48 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y no excedan de 3,5 veces dicho Indicador.

Este sistema de subsidiación es compatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada.

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

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

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos familiares, cuando no excedan de 2,5 veces el citado Indicador Público o cuando, siendo superiores, la media de aquéllos en los dos años anteriores al de la revisión, con plazo de presentación vencido, a los efectos de la declaración por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no varíe en más de un 20 por 100, en relación con los ingresos familiares acreditados en el momento de la concesión inicial de la subsidiación.

3. Cuando se trate de una familia numerosa, la cuantía fija de subsidiación correspondiente en cada caso se incrementará durante los primeros cinco años del periodo

de amortización del préstamo convenido, en una cuantía anual por cada 10.000 euros de préstamo, de 50 euros, si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, o de 30 euros, si dichos ingresos superan 2,5 veces, pero no exceden de 3,5 veces el citado Indicador.

Artículo 24. *Ayuda estatal directa a la entrada.*

1. La ayuda estatal directa a la entrada consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y las circunstancias personales o familiares del solicitante que se especifican en el siguiente artículo, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, cuando se trate de una vivienda calificada o declarada como de régimen especial o de precio general; o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

2. Podrán solicitar dicha ayuda los compradores que tengan derecho a acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad, de acuerdo con el artículo 12.

3. La obtención de la ayuda estatal directa a la entrada requerirá, además de la condición indicada en el apartado anterior, que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por 100 del precio total de la vivienda.

4. Una vez obtenida la ayuda, la amortización anticipada parcial o total del préstamo antes de haber transcurrido los cinco primeros años del periodo de amortización conllevará el reintegro de la misma, así como de las restantes ayudas estatales financieras directas percibidas con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Artículo 25. *Cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada.*

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

2. La cuantía general corresponde al siguiente baremo:

a) Si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, ascenderá a 7.000 euros.

b) Si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples pero no lo superan 3,5 veces, ascenderá a 4.000 euros.

3. En el caso de las familias numerosas, el baremo aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente de familias numerosas, será el siguiente:

a) Familias con tres hijos: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples se abonarán 10.000 euros; si exceden de 2,5 veces el referido Indicador pero no lo superan 3,5 veces, se abonarán 7.000 euros.

b) Familias con cuatro hijos: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples se abonarán 10.600 euros; si exceden de 2,5 veces el referido Indicador pero no lo superan 3,5 veces, se abonarán 7.600 euros.

c) Familias con cinco o más hijos: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples se abonarán 11.200 euros; si exceden de 2,5 veces el referido Indicador pero no lo superan 3,5 veces, se abonarán 8.200 euros.

4. Si concurren en los solicitantes algunas de las circunstancias que a continuación se reseñan, la ayuda ascenderá a 7.900 euros si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples; o a 4.900 euros si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el referido Indicador pero no lo superan en 3,5. Las circunstancias concurrentes pueden ser cualquiera de las siguientes:

a) Constituir una unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos.

b) Formar una unidad familiar en la que haya personas con discapacidad, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

c) Constituir una unidad familiar que tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años o cuando el solicitante tenga esa misma edad.

d) Que entre sus integrantes haya víctimas de la violencia de género o del terrorismo, otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social o que pertenezcan a otros grupos de protección preferente según la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

5. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada fijada en los apartados anteriores de este artículo, así como en el artículo 75.1 de este Real Decreto, se incrementará, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las siguientes cuantías:

a) 1.000 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo A.

b) 550 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo B.

c) 300 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo C.

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

Artículo 26. *Procedimiento de abono de las ayudas estatales directas a la entrada y de reintegro a las entidades financieras.*

1. La cuantía total de la ayuda estatal directa a la entrada, previa resolución de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades financieras concedentes del préstamo convenido, en el momento de la formalización de aquél, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor. En el caso del promotor para uso propio, la ayuda se percibirá en el momento en que se inicie la amortización del préstamo convenido.

2. La cuantía abonada en concepto de ayuda estatal directa a la entrada será reintegrada por el Ministerio de Vivienda a dichas entidades financieras al contado y sin intereses, con independencia de cualesquiera circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de la citada ayuda estatal.

SECCIÓN 2.^a VIVIENDAS USADAS EN PROPIEDAD

Artículo 27. *Ámbito de las actuaciones protegidas.*

1. A efectos de este Real Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones, y en las condiciones establecidas en esta sección.

2. Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el apartado 1 anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento, salvo que la normativa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla disponga lo contrario.

b) Viviendas, adquiridas en primera transmisión, sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 11.4.b) de este Real Decreto, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

d) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 10.000 habitantes de derecho y que cumplan los requisitos adicionales que, en su caso, establezca la normativa de las Comunidades Autónomas.

Artículo 28. *Precios máximos de venta.*

1. El precio máximo de venta de las viviendas usadas, por metro cuadrado de superficie útil, será de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior.

Si la vivienda tuviera un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, 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.

2. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior de este artículo.

3. El precio máximo de venta de las viviendas a que se refieren las letras b), c) y d) del artículo 27.2 de este Real Decreto, será el mismo que corresponda a una vivienda libre usada acogida a lo prevenido en esta norma, en la misma ubicación, en el momento de la compra.

4. A efectos de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas usadas, acogidas a este Real Decreto, y de

las demás viviendas a que se refieren las letras c) y d) de su artículo 27.2, se aplicarán, en cuanto a los precios máximos de venta, los criterios aplicables a las viviendas protegidas de nueva construcción, y durante el período establecido en el artículo 5.2. Cuando se trate de las viviendas a las que se refiere el apartado 2 de este artículo, serán de aplicación sus normas específicas.

Artículo 29. Características de los préstamos convenidos a los compradores.

1. Los préstamos convenidos a los compradores de viviendas usadas tendrán las mismas características que los correspondientes a los préstamos directos de compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, salvo en los supuestos contemplados en el artículo 27.2.b) y d), en los que podrán obtenerse los préstamos convenidos correspondientes a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.

2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el apartado anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de opción de compra o de compraventa, debidamente visado por el órgano administrativo competente, acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener las ayudas financieras a la vivienda.

b) Si el vendedor hubiese recibido un préstamo convenido para la misma vivienda, deberá cancelarlo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo al comprador, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 70.2.b) de este Real Decreto.

c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente no hayan transcurrido más de cuatro meses.

d) El plazo de validez del visado para solicitar a la entidad financiera el préstamo convenido será de seis meses desde su otorgamiento, salvo que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla dispongan otro distinto.

Artículo 30. Subsidiación de los préstamos convenidos y ayuda estatal directa a la entrada.

1. La subsidiación de los préstamos convenidos concedidos a compradores de las viviendas a las que se refiere este capítulo, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Cuando la vivienda se ubique en un ámbito territorial de precio máximo superior, las cuantías y períodos máximos de subsidiación serán los siguientes:

a) 69 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) 40 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y no excedan de 3,5 veces el citado Indicador.

3. Cuando se trate de una familia numerosa, la cuantía fija de subsidiación correspondiente en cada caso, se incrementará durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido en una cuantía anual de 50 euros por cada 10.000 euros de préstamo, si

los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, o de 30 euros, si dichos ingresos superan 2,5 veces, pero no exceden de 3,5 veces el citado Indicador.

4. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

CAPÍTULO IV

Medidas para impulsar la oferta de viviendas asequibles para los ciudadanos

SECCIÓN 1.^a VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO, PROTEGIDAS Y LIBRES, CON RENTAS LIMITADAS

Artículo 31. Modalidades de actuaciones protegidas.

Con la finalidad de estimular la oferta de viviendas en arrendamiento, protegidas o no, pero con rentas limitadas, para ponerlas a disposición de ciudadanos con niveles de ingresos medios y bajos, se protegerán, en las condiciones establecidas en este Real Decreto, las siguientes líneas de actuaciones:

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, incluyendo las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos y las destinadas preferentemente a jóvenes; y la cofinanciación de la promoción de viviendas de protección oficial de promoción pública, asimismo para arrendar.

b) La movilización del parque residencial, mediante el apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.

c) La rehabilitación individual de viviendas, o de un edificio completo, destinadas al arrendamiento, según se determina en los artículos 67 y 70 de este Real Decreto.

Subsección 1.^a Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar y cofinanciación de la vivienda de protección oficial de promoción pública

Artículo 32. Condiciones de las viviendas, de los inquilinos, y rentas máximas de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento.

1. Podrán ser calificadas como protegidas, para arrendarlas, a efectos de este Real Decreto, y con independencia de que a efectos de planes o programas propios de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla tengan otra denominación específica, aquellas viviendas de nueva construcción que, según la normativa propia de dichas Comunidades y Ciudades, se incluyan, a efectos de precios máximos legales de referencia, ingresos de los compradores y sistema de ayudas financieras, en los siguientes grupos:

a) Viviendas protegidas para arrendar de renta básica. Se trata de las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

b) Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada. Se trata de las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,80 veces el precio básico nacional con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

2. Si la vivienda tuviera garaje, trastero, o ambos, se aplicará, a efectos de sus precios máximos legales de referencia, así como para la determinación del precio máximo legal total, lo establecido en el artículo 19.4 de este Real Decreto.

Artículo 33. *Condiciones de cesión y enajenación de las viviendas de nueva construcción con destino a arrendamiento.*

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción, y las provenientes de la rehabilitación de un edificio completo, para su cesión en arrendamiento, que se acojan al Plan estatal 2005-2008, deberán estar vinculadas a dicho régimen de uso durante un período mínimo de diez o de veinticinco años.

Dicho plazo de vinculación, que deberá figurar en la calificación o declaración provisional de actuación protegida, se contará a partir de la fecha de la calificación o declaración definitiva.

2. Las viviendas protegidas a 10 años, una vez transcurrido éste continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del presente Real Decreto, salvo las de renta concertada. El arrendador podrá mantenerlas en régimen de alquiler u ofrecerlas en venta, a compradores que cumplan las condiciones para poder acceder a las viviendas usadas definidas en este Real Decreto, ateniéndose a los precios máximos establecidos en el artículo 20 del mismo.

3. Las viviendas protegidas a 25 años, una vez transcurridos diez años continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del presente Real Decreto. El arrendador deberá mantenerlas en régimen de alquiler y podrá ofrecer en venta hasta un cincuenta por 100 de las mismas, al precio máximo legal de referencia al que se refiere el artículo 32 del presente Real Decreto, a compradores que cumplan las condiciones previstas en el mismo para poder acceder a las viviendas usadas. A tales efectos, se requerirá autorización de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, así como el cumplimiento de los procedimientos establecidos por éstas.

4. A efectos de lo previsto en los apartados 2 y 3 tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas.

5. Los titulares de las viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarlas a nuevos titulares, siempre que se trate de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria. La enajenación será por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios legales máximos de referencia establecidos en el artículo 32.1 de este Real Decreto, previa autorización, y en las condiciones fijadas por parte del órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Los titulares promotores podrán:

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

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

6. Las viviendas promovidas para ser destinadas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, o aplicando otros procedimientos establecidos por la normativa de las Comunidades Autónomas, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador.

7. Sólo podrán acceder a las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas para arrendamiento aquellos ciudadanos con ingresos familiares que no excedan de:

a) 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, cuando se trate de viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

b) 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, cuando se trate de viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.

Artículo 34. *Rentas máximas de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento.*

1. 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 a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.

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 a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.

La renta resultante deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, sin que pueda superar, por metro cuadrado de superficie útil, el número de veces el Precio Básico Nacional vigente en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento, según sea la modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, y sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el artículo 19.4 de este Real Decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos y del precio legal total máximo de referencia.

2. La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los

servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 35. Viviendas de promoción pública en arrendamiento.

Podrán acogerse al sistema de cofinanciación establecido en el artículo 40 de este Real Decreto las viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, o en la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples o de otro límite inferior que establezca la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se destinen a arrendamiento, por un plazo no inferior a diez años.

Artículo 36. Reglas generales sobre ayudas financieras.

Además de las ayudas en forma de suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, a que se refiere el capítulo V de este Real Decreto, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento podrán obtener préstamos convenidos, subsidiación para los mismos y subvenciones.

Artículo 37. Préstamos convenidos a promotores.

Los préstamos convenidos, además de las características generales que son de aplicación a los préstamos a promotores de viviendas para arrendamiento, reunirán las siguientes características:

a) La cuantía máxima del préstamo, a efectos de la determinación de los importes de las ayudas económicas estatales directas, será del 80 por 100 del precio máximo legal total de referencia que corresponda, según el artículo 32.1 de este Real Decreto.

b) El plazo de amortización de los préstamos será de diez o de veinticinco años, precedido de un periodo de carencia cuya duración máxima será de tres años, ampliable hasta cuatro años como máximo, cuando medien circunstancias que, a juicio de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, y previo acuerdo de la entidad prestamista, aconsejen dicha ampliación.

Artículo 38. Subsidiación de préstamos convenidos.

La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento, conforme a la previa resolución de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, responderá al siguiente baremo:

Viviendas de renta básica

Duración período amortización calculado en años	10		25	
	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º
Subsidiación (€/año/10.000 € de préstamo).	295	177	263	205
Duración subsidiación calculada en años.	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º

Viviendas de renta concertada

Duración período amortización calculado en años	10		25	
	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º
Subsidiación (€/año/10.000 € de préstamo).	70	35	100	70
Duración subsidiación calculada en años.	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º

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

Artículo 39. Subvenciones a promotores.

1. El Ministerio de Vivienda subvencionará a los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas para arrendar, de renta básica, cuya superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados.

Las cuantías de las subvenciones serán las siguientes:

Período de amortización	Cuantía subvención calculada en euros
10 años	8.000
25 años	11.000

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las siguientes cuantías, según el grupo:

Período de amortización	Cuantía subvención adicional calculada en euros		
	Grupo A	Grupo B	Grupo C
10 años	3.000	2.000	1.000
25 años	4.000	2.700	1.300

2. A propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de hasta el 50 por 100 de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras.

A propuesta, asimismo, de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en 1 punto porcentual menos que las establecidas en la regla 1 del artículo 34 de este Real Decreto.

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

Artículo 40. Cofinanciación de los costes de promoción.

En los términos en que se acuerde en los convenios de colaboración que se suscriban con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla para la aplicación y desarrollo del Plan estatal 2005-2008 o en convenios específicos, y de conformidad con lo

regulado en el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, el Ministerio de Vivienda cofinanciará el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, siempre que vayan a permanecer en régimen de arrendamiento por un período mínimo de diez años y que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 70 metros cuadrados o de 90 cuando la unidad familiar conste de cuatro o más miembros.

La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 30 por 100 del coste de la promoción, que, a estos efectos, no podrá computarse por más de 1,10 veces el precio básico nacional vigente en el momento de iniciarse la promoción.

El abono de la aportación financiera estatal podrá fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, y una entrega inicial de hasta el 30 por 100, al comienzo de la obra, según acuerden las Administraciones actuantes.

Subsección 2.ª Medidas para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado

Artículo 41. Adquisición de viviendas usadas para arrendar.

1. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrán adquirir, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley, viviendas usadas a las que se refiere el artículo 27 de este Real Decreto, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para arrendarlas a inquilinos cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, ateniéndose a los plazos y rentas máximas previstos en los artículos 33 y 34 de este Real Decreto para las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

2. Para obtener ayudas financieras, las viviendas así adquiridas habrán de cumplir las condiciones que a continuación se fijan, siempre conforme a la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla:

a) El precio máximo de adquisición será el correspondiente al de viviendas usadas.

b) Deberán estar vinculadas al régimen de uso al que se refiere el apartado 1 de este artículo durante un período mínimo de diez o de veinticinco años, ateniéndose a las rentas máximas, condiciones y posibilidades aplicables a las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

c) Para segundas y posteriores transmisiones, en los precios máximos de venta se aplicarán los mismos criterios que corresponden a las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, y durante el mismo período, salvo que la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla establezca otro superior.

d) Las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda y sobre los precios máximos de venta y renta habrán de figurar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, haciéndose constar tal circunstancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Artículo 42. Tipos de ayudas para la adquisición de viviendas usadas para arrendar.

Las entidades, organismos públicos y sociedades a que se refiere el apartado 1 del artículo 41 que adquieran viviendas usadas para su cesión en arrendamiento en las condiciones indicadas, podrán obtener las ayudas que se establecen a continuación:

a) Un préstamo convenido cuya cuantía máxima será del 80 por 100 del precio total de la vivienda, sin período de carencia.

b) La misma subsidiación que las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, salvo cuando la vivienda se ubique en un ámbito territorial de precio máximo superior, en cuyo caso la subsidiación responderá al siguiente baremo:

Duración período amortización calculado en años	10		25	
	248	149	221	173
Subsidiación (€/año/10.000 € de préstamo).				
Duración de la subsidiación calculada en años.	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º

c) La misma subvención, y bajo las mismas condiciones, que las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

Artículo 43. Ayudas a propietarios de viviendas libres para arrendarlas.

1. Podrán obtener una subvención del Ministerio de Vivienda aquellos propietarios de viviendas libres desocupadas cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados y las ofrezcan, por un período mínimo de cinco años, en arrendamiento mediante cualquiera de las siguientes formas:

a) Arrendamiento directo.

b) Cesión por cualquier otro título a la Comunidad Autónoma donde esté situada o a las Ciudades de Ceuta y Melilla.

c) A través de agencias, sociedades públicas o entidades colaboradoras, que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas, mediante los procedimientos que establezca el órgano competente en materia de vivienda de la correspondiente Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención se destinará en parte a cubrir los gastos que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. El propietario podrá, no obstante, renunciar a formalizar dichos aseguramientos, lo que habrá de certificar expresamente.

3. La cuantía de la subvención será de 6.000 euros. La entrega de dicha subvención se hará efectiva al titular de la vivienda libre en las condiciones y con los requisitos que determinen las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

4. La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será del 5,5 por 100 del precio máximo legal de referencia de la vivienda. Esta cantidad se determinará aplicando a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados, el precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento de renta concertada. En el caso de que existieran garaje y tras-

tero no podrán exceder las superficies máximas de los mismos de las que corresponden a las establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero, pudieran ser superiores a las indicadas.

SECCIÓN 2.ª VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN PROPIEDAD

Artículo 44. *Préstamos convenidos a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta.*

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas que estén destinadas a la venta, podrán obtener, además de las ayudas para suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, a que se refiere el capítulo V de este Real Decreto, préstamos convenidos que se otorgarán conforme a las siguientes condiciones que se agregan a las generales establecidas en el artículo 9:

a) Para la determinación del importe de las ayudas económicas estatales directas, la cuantía máxima computable será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de la vivienda como protegida.

Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de ayudas financieras, la cuantía global del préstamo, calculada según se establece en el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 por 100 del precio o del coste real, determinado según se establece en el artículo 19.4 de este Real Decreto, si se trata de un promotor para uso propio.

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

b) El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, con un período de carencia cuya duración será de tres años desde la formalización del préstamo, período ampliable hasta cuatro años como máximo cuando medien circunstancias que, a juicio de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, de acuerdo con la entidad prestamista, lo aconsejen.

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

a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública, tras la expedición de la calificación o declaración definitiva.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio, en la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva o, en su caso, de la Escritura Pública de declaración de obra nueva.

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

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

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

CAPÍTULO V

Medidas para fomentar la urbanización de suelo para viviendas protegidas

Artículo 45. *Urbanización protegida de suelo y destino del mismo.*

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, incluyendo la adquisición onerosa del mismo en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas calificadas o declaradas como protegidas.

2. A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 por 100 de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización deberá destinarse a dicho uso. Se entenderá como ámbito de urbanización la unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas.

3. Podrán acogerse a las ayudas económicas establecidas en este Real Decreto para las áreas de urbanización prioritaria de suelo, aquellas en las que se destine, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante del ámbito de urbanización, a la promoción inmediata de viviendas calificadas o declaradas como protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

4. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que constituye un ámbito de urbanización. Y se considerará que dicho suelo constituye un área de urbanización prioritaria de suelo siempre que, al menos, el 50 por 100 de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas o declaradas como de régimen especial o de promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

5. En las áreas de urbanización prioritaria 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 46. *Requisitos para acceder a las ayudas financieras.*

1. El promotor deberá 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 tres años, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 50 por 100 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 ayudas financieras 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 el artículo 47.1. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las áreas de urbanización prioritaria, así como en el supuesto al que se refiere el artículo 45.4, será necesario que se formalice un convenio de colaboración, en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla y con la participación del Ayuntamiento correspondiente en cuyo término se ubique la actuación de urbanización. En este convenio, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la Comunidad Autónoma y del Municipio correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

3. No se podrán obtener ayudas financieras 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 el artículo 47.1 siguiente.

Artículo 47. Subvenciones.

1. El Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de urbanización, con una cuantía fija en metálico, en función del porcentaje de viviendas protegidas previstas sobre el número total de viviendas a construir, así como por algunas características de las viviendas protegidas.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías:

% de edificabilidad para viviendas protegidas sobre total edificabilidad	Cuantía general (€/vivienda protegida)	Cuantía adicional por cada vivienda protegida < 70 m ²
> 50 < 75	1.300	500
Áreas de urbanización prioritaria (≥75):		
–Sin adquisición de suelo . . .	2.500	500
–Con adquisición de suelo . .	2.800	500

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

2. Cuando la programación inicial establecida se modifique sin que las Comunidades Autónomas o las Ci-

dades de Ceuta y Melilla, en el ámbito del convenio de colaboración que se suscriba con el Ministerio de Vivienda, lo hayan autorizado, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir el plazo de construcción establecido en el artículo 46.1.b), será de aplicación lo establecido en el artículo 14 de este Real Decreto respecto al incumplimiento.

Artículo 48. El operador público de suelo SEPES.

Con objeto de fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en el marco del Plan estatal 2005-2008, ejecutará los siguientes cometidos:

- La promoción de suelo urbano para uso residencial.
- La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
- 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

Medidas para impulsar la rehabilitación

SECCIÓN 1.ª ÁMBITO Y CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Artículo 49. Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

1. Las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación deberán estar incluidas en uno de los ámbitos siguientes:

- Áreas de rehabilitación integral.
- Áreas de rehabilitación de centros históricos.
- Podrán también acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto, aquellas actuaciones aisladas de rehabilitación de edificios y viviendas que, aún no estando incluidas en los ámbitos definidos anteriormente, tengan por objeto:

– Mejorar las condiciones de accesibilidad, suprimiendo barreras de todo tipo, así como adecuar el edificio o la vivienda a las necesidades específicas de personas con discapacidad y personas mayores de 65 años.

– Reducción del consumo energético, según lo indicado en los artículos 52.1.c) y 53.1.c) de este Real Decreto, mediante una disminución de la demanda energética, a través de mejoras en la envolvente del edificio, aumentando el rendimiento de las instalaciones térmicas.

– Garantizar, en el caso de los edificios, la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

2. Todo ello, siempre que sus características se adapten a lo establecido en este Real Decreto.

Artículo 50. Concepto de área de rehabilitación integral.

A los efectos de este Real Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación integral los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así declarados por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y acogidos a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

Se considerarán acciones de actuación preferente aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda y estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo social y económico en el territorio.

Artículo 51. Concepto de área de rehabilitación de centro histórico.

A los efectos de este Real Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación de centros históricos los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural o categoría similar de la legislación autonómica y aquellos que tengan incoado expediente para obtener las citadas declaraciones, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado, y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) de este Real Decreto, con participación del Ayuntamiento correspondiente. Si están declaradas Bien de Interés Cultural o categoría similar, deberán tener aprobado un plan especial de protección, conservación y rehabilitación de los previstos en la legislación estatal o autonómica de protección del Patrimonio Histórico o, si no lo tuvieran, habrán de disponer del mismo en los plazos establecidos en el mencionado acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Artículo 52. Condiciones generales que deben cumplir las viviendas.

1. Las viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación protegidas deberán tener una antigüedad mayor de 15 años, salvo que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla establezcan otra superior. No será preciso cumplir dicha condición en los supuestos siguientes:

- a) Cuando se trate de obras que tengan por finalidad suprimir barreras de todo tipo a las personas con discapacidad, o las destinadas a adecuar la vivienda a las necesidades específicas de aquéllas o de las personas mayores de 65 años.
- b) Cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación de la vivienda.
- c) Cuando las obras a realizar tengan por objeto la reducción del consumo energético, mediante la incorporación o mejora del aislamiento térmico o del acústico; la adecuada distribución de espacios interiores, iluminados y ventilados o mediante la utilización de sistemas de ahorro energético.

2. El edificio en el que se ubica la vivienda deberá presentar condiciones suficientes de seguridad estructural y de estanqueidad frente a la lluvia.

3. Las viviendas carecerán de alguna de las condiciones de habitabilidad siguientes: accesibilidad a personas con discapacidad; existencia y correcto funcionamiento de servicios sanitarios y cocinas; existencia y correcto funcionamiento de instalaciones eléctricas; existencia y correcto funcionamiento de instalaciones de saneamiento y fontanería; existencia y correcto funcionamiento de sistema de calefacción; existencia y correcto funcionamiento de extracción de humos y ventilación; aislamiento térmico; aislamiento acústico; adecuada distribución de espacios interiores, iluminados y ventilados; y sistemas de ahorro energético.

Artículo 53. Condiciones generales que deben cumplir los edificios.

1. El edificio objeto de actuación de rehabilitación protegida deberá tener una antigüedad mayor de 15 años, salvo que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla establezcan otra superior. No será preciso cumplir dicha condición en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de obras de adecuación funcional de los edificios que tengan por finalidad suprimir barreras de todo tipo y promover la accesibilidad de las personas con discapacidad, o facilitar el acceso a sus viviendas a las personas mayores de 65 años.
- b) Cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio.
- c) Cuando las obras a realizar tengan por objeto la reducción del consumo energético.

2. Asimismo el edificio deberá tener, al menos, un 50 por 100 de su superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda y carecer de alguna de las condiciones siguientes:

- a) Acceso adecuado para las personas con discapacidad.
- b) Adecuadas condiciones de protección frente a incendios.
- c) Adecuadas condiciones de ornato y salubridad.
- d) Estanqueidad frente a la lluvia.
- e) Seguridad estructural.
- f) Sistemas adecuados de evacuación del agua de lluvia y saneamiento.
- g) Sistemas de ahorro energético.

Artículo 54. Condiciones generales que deben cumplir los promotores.

Los promotores deberán cumplir alguna de las condiciones siguientes:

1. Dedicar la vivienda o edificio objeto de la actuación a su residencia habitual y permanente, durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.
2. Dedicar la vivienda o edificio objeto de la actuación al alquiler durante un período mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.

Artículo 55. Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación.

Las actuaciones protegidas de rehabilitación deberán:

1. Ajustarse a la normativa del planeamiento urbanístico vigente que sea de aplicación, incluyendo las disposiciones sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad que resulten de aplicación.
2. Preservar el uso residencial de las viviendas y edificios objeto de la actuación.
3. Asegurar la diversidad social y el realojamiento, en su caso, de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

SECCIÓN 2.ª CONCEPTOS GENERALES PARA LA FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Artículo 56. Concepto de presupuesto protegible.

A efectos de este Real Decreto, se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las obras determinado por la suma del pre-

cio total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

Artículo 57. *Concepto de presupuesto protegido.*

A efectos de este Real Decreto, se considera presupuesto protegido:

1. En la rehabilitación de viviendas, el presupuesto protegible que corresponde a la superficie útil de la vivienda objeto o resultado de la actuación de rehabilitación, computando como máximo 120 m² útiles por vivienda.

2. En la rehabilitación de edificios, el presupuesto protegible que corresponde a la superficie útil total del edificio, incluidos espacios comunes, viviendas y locales comerciales, cuando éstos participen en el coste de ejecución, y computando como máximo 120 m² útiles por vivienda o local. Cuando de una rehabilitación se deriven necesariamente obras de adecuación de algunas viviendas, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación.

3. Las obras de rehabilitación de una vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las superficies máximas a que se refiere el artículo 19.4 de este Real Decreto.

4. La cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de préstamos convenidos y ayudas estatales financieras directas, será del 70 por 100 del Precio Básico Nacional vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación de rehabilitación como protegida.

5. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar una cuantía mínima del presupuesto protegido como condición adicional para incluir estas actuaciones en el ámbito de la protección estatal.

SECCIÓN 3.^a ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Artículo 58. *Ámbito de las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación integral.*

1. En dichas áreas podrán ser protegidas las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas y si fuera necesario, las de ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.

2. En el supuesto de promoción de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública en el área de rehabilitación, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de ayudas financieras establecidos en este Real Decreto.

3. Con objeto de optimizar los recursos e informar a los ciudadanos sobre las actuaciones de rehabilitación, los acuerdos para financiación de estas áreas de rehabilitación podrán incluir, como parte del coste global de las actuaciones, el establecimiento de ventanillas únicas de vivienda suficientemente dotadas de personal y medios necesarios, coordinándose, en su caso, con los servicios de mediación social.

4. El acuerdo sobre financiación del área, a que se refiere el artículo 59.1 de este Real Decreto, podrá incluir la posibilidad de que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla eximan a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha área de cumplir las limitaciones establecidas relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras y antigüedad mínima del edificio.

Artículo 59. *Ayudas económicas para las áreas de rehabilitación integral.*

1. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación consistirán en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores, que se abonarán a través de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma en que se acuerde con las mismas.

Será necesario, a estos efectos, que se suscriba un acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, para cada área en cuestión, o, dentro de un área, para una cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar. En ningún caso se podrá superar la cifra global de los objetivos de esta línea de actuaciones convenida y del volumen máximo de gasto estatal autorizado. En dicho acuerdo se concretarán, asimismo, las aportaciones financieras y sus fórmulas de pago, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

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

a) Las correspondientes delimitaciones geográficas; los elementos sociológicos, incluyendo, en su caso, el programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con otras Administraciones Públicas a fin de alcanzar el impacto social dinamizador requerido por el espacio urbano en proceso de degradación.

b) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, debidamente desglosados a efectos de las subvenciones y las fuentes de financiación previstas, que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.

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

3. Las subvenciones serán las siguientes:

a) Una subvención por un importe máximo del 40 por 100 del presupuesto total de la obra de rehabilitación, con una cuantía media por vivienda subvencionada, objeto o consecuencia de la rehabilitación, que no supere los 4.500 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el área de rehabilitación, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, por un importe máximo del 20 por 100 del presupuesto de dichas obras, con un límite del 20 por 100 de la subvención a que se refiere el párrafo anterior.

c) En las actuaciones dirigidas a la eliminación de infraviviendas, el porcentaje máximo global a que se refiere el párrafo a) podrá elevarse al 50 por 100 del presupuesto y la cuantía media por vivienda subvencionada a 5.500 euros siempre que, al menos, el 40 por 100 del coste de las actuaciones se deba a la necesidad de rehabilitación de edificios y viviendas para adecuarlos, a efectos del realojo temporal, total o parcial, de la población afectada. Los edificios objeto de adecuación podrán, excepcionalmente, estar ubicados fuera del ámbito del área de rehabilitación.

SECCIÓN 4.^a ÁREAS DE REHABILITACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS**Artículo 60. Medidas de fomento de la rehabilitación en áreas de rehabilitación de centros históricos.**

1. En los centros históricos podrán ser protegidas las siguientes actuaciones:

- a) Rehabilitación de edificios y viviendas.
- b) Ejecución de la urbanización.
- c) Ejecución de la reurbanización.

2. En caso de promoción de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública en el centro histórico objeto de rehabilitación, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de ayudas financieras a la vivienda establecidos en este Real Decreto.

3. Las actuaciones de rehabilitación se ajustarán estrictamente al Plan Especial de Protección y Rehabilitación vigente, y no financiarán en ningún caso las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación.

4. Con objeto de optimizar los recursos e informar a los ciudadanos sobre las actuaciones de rehabilitación, los acuerdos para financiación de estas áreas de rehabilitación, que se atenderán a lo establecido al respecto para las áreas de rehabilitación integral, deberán incluir como parte del coste global de las actuaciones, el establecimiento de ventanillas únicas de vivienda, suficientemente dotadas de personal y medios necesarios para desarrollar las tareas de información, diagnóstico, preparación de documentaciones técnicas de obra menor y seguimiento y supervisión de las obras a realizar por los particulares. La dotación de recursos humanos deberá especificarse en dichos acuerdos. Asimismo, se incluirá la cofinanciación de los gastos para la elaboración del plan especial de protección.

5. El acuerdo sobre financiación del área, a que se refiere el artículo 61, podrá incluir la posibilidad de que las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla eximan a los promotores de las actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones establecidas relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras y antigüedad mínima del edificio.

Artículo 61. Ayudas económicas para las áreas de rehabilitación de centros históricos.

1. Las ayudas financieras a la vivienda y edificios en las áreas de rehabilitación de centros históricos consistirán en subvenciones a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores, que se abonarán a través de las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma en que se acuerde con las mismas. Serán aplicables, a este respecto, las mismas condiciones que se establecen en el artículo 59.1 de este Real Decreto para las áreas de rehabilitación integral.

2. Las subvenciones serán las siguientes:

a) Una subvención por un importe máximo del 50 por 100 del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, con una cuantía máxima por vivienda subvencionada de 6.000 euros.

b) La cuantía máxima de la financiación para las obras de urbanización y reurbanización en áreas de rehabilitación de centros históricos será igual al 30 por 100 del presupuesto protegido para este tipo de obras, con un límite del 30 por 100 del importe total de las ayudas a las que se refiere el párrafo a) anterior.

SECCIÓN 5.^a MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS**Artículo 62. Condiciones para acceder a las ayudas financieras.**

A efectos de acceder a las ayudas financieras establecidas en este Real Decreto para las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas, será necesario:

1. Que la actuación de rehabilitación haya sido calificada o declarada como protegida por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Que el edificio o vivienda objeto de las actuaciones no se encuentre incluido en un área de rehabilitación integral o de centro histórico, acordada, a efectos de financiación, con el Ministerio de Vivienda.

3. Que, a efectos de la obtención de ayudas financieras, se cumplan las condiciones específicas establecidas en esta Sección 5.^a

4. Que los solicitantes, promotores para uso propio, no hayan obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas, por el mismo concepto, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Real Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención estatal.

Artículo 63. Ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

1. Las ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas consistirán en préstamos convenidos, con o sin subsidiación, y en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores, que se abonarán a través de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido, cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución y de lo establecido en el artículo 68.1.

Subsección 1.^a Préstamos convenidos y subsidiación a la rehabilitación aislada de edificios.**Artículo 64. Características de los préstamos convenidos a la rehabilitación de edificios.**

1. Además de las características generales de los préstamos convenidos reguladas en el artículo 9 de este Real Decreto, los préstamos convenidos para actuaciones de rehabilitación de edificios tendrán las siguientes características:

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

b) El plazo máximo de amortización será de quince años, precedido de un período de carencia cuya duración será de dos años, período ampliable a tres años como máximo cuando medien circunstancias que, a juicio de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla y contando con el acuerdo de la entidad prestamista, aconsejen dicha ampliación.

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

Artículo 65. Subsidiación de préstamos convenidos para la rehabilitación de edificios.

1. El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos para la rehabilitación de edificios del modo 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 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, la subsidiación será de 127 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

b) Cuando el titular del préstamo, sea persona física o jurídica, tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento vigente sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será de 159 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

2. La subsidiación establecida en el apartado anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo así como, en su caso, al período de carencia.

Subsección 2.^a Subvenciones a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas**Artículo 66. Subvenciones a la rehabilitación de viviendas para uso propio.**

1. Los ingresos familiares de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, no podrán exceder, a efectos de la obtención de subvenciones estatales, de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La cuantía máxima por actuación subvencionada en vivienda será del 25 por 100 del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación, con los siguientes límites máximos:

a) 2.280 euros, con carácter general.

b) 3.100 euros, cuando los titulares de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de una persona con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

c) Una cuantía adicional del 7 por 100 de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se refiere el artículo 71.2 de este Real Decreto, con un límite de 200 euros.

Artículo 67. Financiación específica de la rehabilitación de viviendas destinadas a alquiler.

1. El titular de una vivienda, promotor de su rehabilitación, que vaya a ser destinada a alquiler, en las condiciones establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, y durante un plazo mínimo de cinco años, podrá obtener una subvención de 6.000 euros.

2. Podrá obtenerse una cuantía adicional del 7 por 100 de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se refiere el artículo 71.2 de este Real Decreto, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

3. Si la vivienda a rehabilitar fuera calificada o declarada provisionalmente como protegida, para arrendamiento,

el titular de la misma, promotor de su rehabilitación, podrá obtener las ayudas financieras que corresponderían a un promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, en la modalidad que corresponda, teniendo que ser destinadas las viviendas a dicho uso y cumplir todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

4. En los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, la vivienda podrá destinarse a alquiler directamente o a través de su cesión, por cualquier título, a las Comunidades Autónomas o a las Ciudades de Ceuta y Melilla, o bien a alguna agencia o sociedad pública de alquiler.

Artículo 68. Subvenciones a la rehabilitación de edificios para uso propio.

1. La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios será lineal, con una cuantía máxima del 10 por 100 del presupuesto protegido, a distribuir en función de los criterios que establezcan las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, con un límite de 1.040 euros por vivienda, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución de la rehabilitación.

2. Podrá obtenerse una cuantía adicional del 7 por 100 de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, en las condiciones a que se refiere el artículo 71.2 de este Real Decreto, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

3. Adicionalmente, podrán obtener una subvención complementaria a título personal, aquellos titulares de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. La cuantía máxima de la subvención será del 15 por 100 del presupuesto protegido, con un límite de 1.500 euros con carácter general, o de 2.500 euros, cuando dichos titulares tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo y a la promoción de la accesibilidad.

Artículo 69. Financiación específica de la rehabilitación de edificios unifamiliares.

Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de rehabilitación, las ayudas financieras serán las que correspondan a la actuación predominante, según dispongan las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 70. Financiación específica de la rehabilitación de edificios destinados a venta o alquiler.

1. El promotor de la rehabilitación de un edificio completo podrá solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en este Real Decreto, a cuyo sistema de ayudas financieras podrán acogerse el promotor y los compradores.

2. Si el promotor no solicitara la calificación o declaración a que se refiere el apartado anterior, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Solicitar las ayudas financieras establecidas en este Real Decreto para la promoción de viviendas en arrendamiento, previa conformidad de las Comunida-

des Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

b) Solicitar las ayudas financieras establecidas con carácter general para la rehabilitación de edificios.

3. Se entenderá que la totalidad de las viviendas van a ser destinadas a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual.

CAPÍTULO VII

Programa de mejora de la calidad, la innovación y la sostenibilidad de la edificación

Artículo 71. Ayudas a promotores para la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación.

1. Los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas, de nueva construcción, podrán obtener subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda cuando dichas viviendas incorporen mejoras en su calidad, por encima de los mínimos obligatorios, que contribuyan a mejorar el grado de sostenibilidad de la edificación. El Gobierno, mediante Real Decreto, establecerá las subvenciones y los requisitos y condiciones para su obtención, cuando se aprueben tanto los instrumentos que permitan evaluar los niveles de calidad como el Código Técnico de la Edificación, determinando aquellas medidas de aplicación obligatoria tendentes a garantizar mínimos de calidad y de sostenibilidad en la edificación. En cualquier caso, las viviendas protegidas de nueva construcción cuya solicitud de calificación o declaración provisional sea posterior a la publicación de este Real Decreto, deberán incluir los requisitos mínimos exigibles por lo que se refiere a incorporación de energía solar térmica.

2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas, a que se refiere la sección quinta del capítulo 5 de este Real Decreto, podrán obtener las subvenciones allí establecidas por mejoras en eficiencia energética, cuando se apruebe una Orden del titular del Ministerio de Vivienda, que determine las características y requisitos para su obtención.

Artículo 72. Impulso a experiencias innovadoras.

El Ministerio de Vivienda podrá convenir con otras Administraciones Públicas competentes y agentes, con cargo a las reservas a las que se refiere el artículo 83.3 de este Real Decreto, la financiación de la urbanización y ejecución de promociones de viviendas protegidas que incorporen criterios de sostenibilidad o introduzcan experiencias innovadoras en cuanto a viviendas protegidas.

CAPÍTULO VIII

Programa de vivienda para jóvenes

Artículo 73. Vivienda joven en alquiler.

1. Podrán acogerse a las ayudas financieras correspondientes a las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, aquellas viviendas declaradas protegidas en virtud de la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, que sean de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinadas a arrendamiento, especialmente para jóvenes, u otros colectivos, como personas mayores, inmigrantes y otros posibles ocupantes

para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.

En caso de que exista, será también protegida la superficie útil correspondiente a servicios comunes, con un máximo del 20 por 100 de la superficie útil total de las viviendas; así como una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica.

La superficie útil de estas viviendas estará comprendida entre 30 y 45 metros cuadrados, incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes.

2. Las subvenciones a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, establecidas en el artículo 39 de este Real Decreto, tendrán las siguientes cuantías, si las viviendas reúnen las características de las viviendas protegidas en alquiler a las que se refiere el apartado 1 de este artículo, incluyendo en dicha superficie útil máxima la protegida correspondiente a servicios comunes:

Período de amortización	Cuantía subvención (€)
10 años	10.200
25 años	13.200

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las mismas cuantías, según el grupo, que las establecidas en el citado artículo 39.

3. La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, a 10 o a 25 años, según proceda.

Artículo 74. Subvenciones a los inquilinos jóvenes.

Los inquilinos jóvenes de hasta 35 años de edad que soliciten las subvenciones establecidas en el artículo 15 de este Real Decreto, para facilitar el pago de su renta, se incluirán entre los grupos preferentes a que dicho artículo hace referencia.

Artículo 75. Ayudas a la compra de vivienda.

1. Las cuantías de las ayudas estatales directas a la entrada, establecidas en el artículo 25.2 de este Real Decreto, serán las siguientes, cuando los solicitantes sean jóvenes que aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares:

a) Si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 10.000 euros.

b) Si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, pero no superan 3,5 veces el citado Indicador: 7.000 euros.

2. Si concurren en los jóvenes solicitantes alguna o varias de las circunstancias que se reseñan en el artículo 25.4 de este Real Decreto, la cuantía de las ayudas a las que se refiere el apartado 1 anterior se incrementará en 1.000 euros.

3. En el supuesto de antiguos compradores, en primer acceso a la vivienda en propiedad, de hasta 35 años, cuyas viviendas no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, que necesitan adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar, dichos compradores se asimilarán a las familias numerosas a efectos de las excepciones

favorables contempladas en los artículos 13.5.a); 17.3.a); y 18.2.b), de este Real Decreto.

Artículo 76. Preferencia para el acceso a viviendas protegidas en propiedad.

Los jóvenes que habiten viviendas en alquiler, tanto las financiadas conforme al presente capítulo, como habiendo sido beneficiario de las subvenciones del capítulo II, a partir del quinto año desde el inicio de la percepción de las mismas, tendrán preferencia para acceder a las viviendas protegidas en propiedad, de acuerdo con la normativa que establezcan las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 77. Cofinanciación de viviendas de promoción pública en arrendamiento para jóvenes.

1. El Ministerio de Vivienda cofinanciará, en los términos en que se acuerde en los convenios de colaboración que se suscriban con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, para aplicación y desarrollo del Plan Estatal 2005-2008, o en convenios específicos, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, siempre que vayan a permanecer en régimen de arrendamiento por un período mínimo de veinticinco años y que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 70 metros cuadrados, o de 90 metros cuadrados cuando la unidad familiar conste de cuatro o más miembros, siempre que se destinen preferentemente a jóvenes o a experiencias de convivencia intergeneracional.

La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 40 por 100 del coste de la promoción, que, a estos efectos, no podrá computarse por más de 1,10 veces el precio básico nacional vigente en el momento de iniciarse la promoción.

El abono de la aportación financiera estatal podrá fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, y una entrega inicial de hasta el 30 por 100, al inicio de la obra, según acuerden ambas Administraciones.

2. Igualmente, en los mismos términos establecidos en el apartado anterior, el Ministerio de Vivienda podrá cofinanciar, a través de la firma de convenios específicos con instituciones públicas y entidades sin ánimo de lucro con finalidad social, con la participación de la Comunidad Autónoma interesada, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, siempre que vayan a permanecer en régimen de arrendamiento por un período mínimo de veinticinco años y que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 70 metros cuadrados, destinadas a jóvenes en situaciones específicas.

CAPÍTULO IX

Relaciones con las Comunidades Autónomas y otras instituciones

Artículo 78. Convenios de colaboración con Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

La aplicación y desarrollo del Plan Estatal 2005-2008, en cuanto a las relaciones con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, se efectuará mediante los convenios de colaboración a los que se refiere el artículo 83.2 de este Real Decreto, que tendrán validez para toda la duración del Plan. En dichos convenios de colaboración se recogerán los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla han convenido con el Ministerio de Vivienda, según la distribución territorial a que se refiere el apartado 4 del artículo 83, expresados en número de actuaciones protegidas a financiar durante el período 2005-2008, con el desglose por modalidades de actuaciones previstas y por distribución estimada de las mismas por años.

b) Mecanismos de seguimiento y control respecto al cumplimiento de los objetivos, incluyendo, en su caso, la eventual implantación de sistemas informáticos que faciliten a las Administraciones implicadas una información actualizada del cumplimiento del Plan.

c) La creación de Comisiones Bilaterales de Seguimiento, presididas, respectivamente, por el Titular del Ministerio de la Vivienda y el titular de la Consejería o Departamento responsable en materia de vivienda, por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

En el seno de dichas Comisiones Bilaterales de Seguimiento se acordará la financiación específica de las áreas prioritarias de urbanización de suelo y las áreas de rehabilitación.

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

1. La sustitución de unas cifras de objetivos por otras entre diferentes líneas de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.

2. La utilización, en su caso, de las reservas no territorializadas a las que se refiere el artículo 83.3 de este Real Decreto.

3. La aplicación de otros procedimientos para estimular el grado de eficiencia del Plan, que se especifiquen en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, incluyendo la posibilidad de que los objetivos convenidos para cada programa anual del Plan tengan validez únicamente hasta cierto momento del año, pasando a estar a disposición de cualquiera de las citadas Comunidades Autónomas y Ciudades a partir de ese momento.

En cualquier caso, estos reajustes de objetivos no podrán dar lugar a volúmenes de gastos estatales o de recursos financieros que excedan de los máximos a los que se refiere el artículo 83.1.

También podrá acordarse, en su caso, en dichas Comisiones Bilaterales de Seguimiento, el acceso a los fondos no territorializados inicialmente, a los que se refiere el artículo 83.3 de este Real Decreto, así como excepcionalmente la autorización para descalificar una vivienda protegida, antes del período previsto en el artículo 5.1, en ámbitos territoriales concretos y previa justificación basada en la existencia de un parque de viviendas protegidas suficiente.

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

e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por

parte de cada Administración para su correcta ejecución, dentro de la estrategia general de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda para información y gestión de las actuaciones protegidas, así como para prevención del fraude en esta materia.

f) Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan 2005-2008.

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

Artículo 79. *Convenios de colaboración con entidades de crédito.*

1. El Ministerio de Vivienda podrá establecer convenios de colaboración, con validez para toda la duración del Plan Estatal 2005-2008, o con otra periodicidad inferior, con las entidades de crédito públicas y privadas, seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, al objeto de garantizar la disponibilidad del volumen de préstamos convenidos y de las cuantías necesarias para la ayuda estatal directa a la entrada, requeridos para la financiación de las actuaciones protegidas, dentro del volumen máximo a que se refiere el apartado 1 del artículo 83, así como a fin de subsidiar la totalidad o parte de aquéllos, según corresponda, y de reintegrar las cuantías de la ayuda estatal directa a la entrada abonadas por aquellas entidades, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Real Decreto.

2. El titular del Ministerio de Vivienda podrá, en virtud de lo establecido en el artículo 83.1.b), de este Real Decreto, determinar anualmente, o con otra periodicidad, la distribución cuantitativa de los volúmenes máximos de préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios de colaboración con las mismas, según las necesidades de préstamos convenidos en cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, teniendo en cuenta las actuaciones y las modalidades de estas últimas convenidas con cada una de dichas Comunidades Autónomas y Ciudades.

3. 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.

Artículo 80. *Ventanillas Únicas de Vivienda.*

El Ministerio de Vivienda podrá conceder a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, subvenciones para la implantación y mantenimiento de Ventanillas Únicas de Vivienda para la información y apoyo a la gestión de actuaciones protegidas, así como para la prevención del fraude en estas materias, incluyendo, en su caso, la constitución, mejora y mantenimiento de registros públicos de demandantes. Las cuantías de las subvenciones se incluirán en los respectivos convenios de colaboración previstos en el artículo 78 de este Real Decreto.

Artículo 81. *Consejo del Plan de Vivienda.*

Con objeto de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan 2005-2008, se crea el Consejo del Plan de Vivienda, presidido por el Titular del Ministerio

de Vivienda, en el que participarán representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan y el Consejo de Consumidores y Usuarios. Se establecerá la composición y normas de funcionamiento de dicho Consejo mediante Orden Ministerial.

Artículo 82. *Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan.*

Además de la convocatoria y celebración de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, que se regirá por sus propias normas, y de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento a que se refiere el artículo 78.c), se convocarán comisiones multilaterales de seguimiento del mencionado Plan, que podrán ser presididas por el Secretario General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, por su delegación, por el Director General de Arquitectura y Política de Vivienda, con asistencia de los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan Estatal 2005-2008 con el citado Ministerio.

CAPÍTULO X

Ejecución y evaluación económica del Plan Estatal 2005-2008

Artículo 83. *Recursos financieros.*

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

a) El gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas económicas estatales directas, esto es, los subsidios de préstamos, las subvenciones y las ayudas estatales directas a la entrada, vinculadas a las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, financiadas durante el Plan Estatal 2005-2008, en conjunto y por anualidades.

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

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

3. El titular del Ministerio de Vivienda, dentro de los límites de los recursos financieros previstos de conformidad con los apartados anteriores, podrá establecer una serie de reservas de recursos no territorializados inicialmente, para cubrir necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

4. El titular del Ministerio de Vivienda, asimismo, analizadas las propuestas de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, fijará la distribución inicial de los restantes recursos mediante los convenios de colaboración con aquéllas, a partir de indicadores objetivos al efecto, y con entidades financieras, a los que se refieren los

artículos 78 y 79 de este Real Decreto, según las modalidades de actuaciones protegidas, los programas anuales de actuación y, en su caso, las entidades financieras.

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

5. En cualquier caso, las cuantías máximas de las ayudas estatales financieras directas vinculadas al Plan estatal 2005-2008 se atenderán a los límites presupuestarios que imponga la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año.

6. Una vez formalizados los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, así como con las entidades financieras, 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.

Disposición adicional primera. *Cuantía del Precio Básico Nacional.*

1. La cuantía del precio básico nacional, a que se refiere el artículo 2.11 de este Real Decreto, se fija en 695,19 euros por metro cuadrado de superficie útil.

2. A efectos, únicamente, de la Comunidad Autónoma de Canarias, y debido a su condición de insularidad ultraperiférica en el ámbito de la Unión Europea, la cuantía aplicable de precio básico será, en el marco del Plan Estatal 2005-2008, un 10 por 100 superior a la del Precio Básico Nacional. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada establecida en el artículo 25 de este Real Decreto, que obtengan los solicitantes de actuaciones declaradas como protegidas en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, cuando se apliquen los coeficientes máximos, a efectos de precio de venta, a que se refiere el artículo 19.1.a) y b), se incrementará en 200 euros adicionales, salvo que dichas actuaciones protegidas se encuentren ubicadas en un ámbito territorial de precio máximo superior, en cuyo caso se aplicará únicamente el incremento general establecido en el artículo 25.5.

3. El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá acordar un aumento del precio básico aplicable a 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.

Disposición adicional segunda. *Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública.*

El Ministerio de Vivienda continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, una subvención personal y especial a los compradores en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que el aplazamiento suponga al menos el 80 por 100 del pago total a efectuar por la vivienda. El importe de la subvención coincidirá con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas, o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las de Ciudades de Ceuta y Melilla, el tipo impositivo de los Impuestos que se aplican en lugar de aquél.

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

1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de este Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A efectos de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remitidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

Disposición adicional quinta. *Plan de Dotaciones Básicas para Ceuta y Melilla.*

Los convenios de colaboración con las Ciudades de Ceuta y Melilla, en desarrollo del Plan de Dotaciones Básicas para dichas Ciudades, se regirán según sus propias cláusulas, con independencia de lo establecido en los artículos 40 y 77 de este Real Decreto.

Disposición adicional sexta. *Registro de Viviendas Protegidas.*

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

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

1. En tanto no se publique en el Boletín Oficial del Estado el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2005-2008, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos convenidos con entidades de crédito, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

a) Calificar provisionalmente o visar actuaciones protegidas según el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas del Plan 2002-2005 para Vivienda y Suelo.

b) Conceder préstamos cualificados a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, así como solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, según el citado Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, préstamos y ayudas que podrán ser reconocidas, en su caso. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas, siempre que los correspondientes préstamos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2008.

c) Admitir solicitudes de subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, para su posterior reconocimiento, en su caso.

Las cifras de ayudas económicas reconocidas no podrán exceder a las cifras máximas de objetivos acordados para el programa anual 2004 del Plan de Vivienda 2002-2005 y, si fuera necesario, a las del programa anual, no iniciado y convenido, de 2005.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria, se computarán en el marco de los convenios establecidos en el artículo 78, como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual correspondiente, dentro del citado Plan Estatal 2005-2008.

2. La declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior, a que se refiere el artículo 6.4 de este Real Decreto, deberá efectuarse para el año 2005, en el plazo máximo de tres meses, desde la entrada en vigor de dicho Real Decreto. Hasta esa fecha, tendrán la consideración de ámbitos territoriales de precio máximo superior los municipios singulares declarados en el marco del Plan de Vivienda 2002-2005, adaptándose a las nuevas características y precios máximos establecidos en este Real Decreto. A estos efectos, los municipios singulares del Grupo 0 se considerarán integrados en el Grupo A.

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

Las actuaciones calificadas o declaradas provisionalmente protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique en el Boletín Oficial del Estado el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan Estatal 2005-2008, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos convenidos con entidades de crédito, podrán acogerse a su normativa siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o las 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 alegados, cuando ello proceda, a número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples del año al que se refieren dichos ingresos.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en la presente disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma correspondiente o las Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del citado Plan estatal 2005-2008.

Disposición transitoria tercera. *Adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas promovidas en suelos financiados en el marco de planes anteriores.*

1. Los compradores o adjudicatarios de viviendas libres de nueva construcción destinadas a su venta a precio tasado, promovidas sobre suelo que haya obtenido financiación cualificada al amparo de los Reales Decretos 1932/1991, de 20 de diciembre, y 2190/1995, de 28 de diciembre, podrán acogerse al sistema de financiación cualificada establecido en el capítulo 3, sección 2.^a de este Real Decreto, siempre que aquellos, así como las viviendas, cumplan las condiciones y características establecidas en el mismo, sin que en este último caso sea de aplicación el plazo de dos años a que se refiere el artículo 27.2.c) de este Real Decreto.

2. Las viviendas a las que se refiere el apartado 1 de esta disposición transitoria se computarán, una vez obtengan préstamo cualificado, en el cupo anual de objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla para el Plan de Vivienda 2005-2008 referido a las actuaciones protegidas reguladas en el capítulo III, sección 2.^a de este Real Decreto.

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

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

2. Todos los préstamos directos que se concedan, entre la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Acuerdo del Consejo de Ministros a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2008, a compradores o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación estatal, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en este Real Decreto.

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

1. No podrán concederse préstamos convenidos a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo de este Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre del año 2008.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2008, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2012, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal 2005-2008.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2008, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal 2002-2008.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan Estatal 2005-2008, 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 directas estatales, en su caso, que correspondan a las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación o declaración definitiva de las viviendas como protegidas.

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

Disposición transitoria sexta. Ampliación del período de carencia.

La ampliación hasta cuatro años del período de carencia en préstamos a promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas, de nueva construcción, a que se refiere este Real Decreto, será aplicable, en las condiciones establecidas, a aquellas viviendas que hayan obtenido préstamos convenidos en el ámbito de planes estatales de vivienda anteriores, y cuyos promotores soliciten dicha ampliación, en las condiciones establecidas en este Real Decreto, en los seis meses siguientes a la publicación del mismo en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición transitoria séptima. Áreas de rehabilitación de centros históricos acogidas al Plan de Vivienda 2002-2005.

El Ministerio de Vivienda no admitirá las eventuales propuestas de prórroga de las anualidades convenidas de financiación con cargo al Plan de Vivienda 2002-2005, para aquellas áreas de rehabilitación que incluyan centros históricos, si en los dos años siguientes a la fecha de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del

Estado» no se hubiera aprobado el plan especial de protección, conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 51 de este Real Decreto y siempre que se acuerde por las Comisiones Bilaterales.

Disposición transitoria octava. Registros públicos de demandantes.

Los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto o los procedimientos análogos de los que se dará cuenta a las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, deberán haberse puesto en funcionamiento en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Real Decreto. 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 de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

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

a) El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

b) El Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo O a efectos de la adquisición protegida de viviendas.

c) El Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.

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

Disposición final primera.

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

Disposición final segunda.

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

Disposición final tercera.

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

Dado en Valencia, el 1 de julio de 2005.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
MARÍA ANTONIA TRUJILLO RINCÓN