

MINISTERIO DE VIVIENDA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPONGO:

TÍTULO I

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

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

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

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

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

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

c) Jóvenes, menores de 35 años.

d) Personas mayores de 65 años.

e) Mujeres víctimas de la violencia de género.

f) Víctimas del terrorismo.

g) Afectados por situaciones catastróficas.

h) Familias numerosas.

i) Familias monoparentales con hijos.

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

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

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

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

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

Artículo 2. *Actuaciones protegidas.*

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

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

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

usadas, para su utilización como vivienda habitual del adquirente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.

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

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

d) Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

Artículo 4. Determinación y acreditación de los ingresos familiares.

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

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

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

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

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

2.º La ubicación de la vivienda en un ATPMS.

3.º Otros factores determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7. Inscripción registral del régimen de protección.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9. *Módulo Básico Estatal.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) En caso de alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este Real Decreto.

b) Si la vivienda no se vendiera ni arrendara en un plazo máximo a determinar por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en cuyo caso el precio total máximo que corresponda hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento será el que fijen aquéllas.

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

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

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

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

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

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

b) ATPMS del grupo B: hasta un 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

c) ATPMS del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

Artículo 12. *Préstamos convenidos: Características.*

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

a) Serán concedidos por entidades de crédito (en adelante, EECC) que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda el correspondiente convenio de colaboración y dentro del ámbito y las condiciones que en el mismo se establezcan.

b) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 13. *Ayudas financieras del Plan.*

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

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

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

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

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

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

Artículo 14. *Subsidiación de préstamos convenidos.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 17. *Participación de los Ayuntamientos.*

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 19. Órganos para el seguimiento del Plan.

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

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

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

Artículo 20. Financiación del Plan.

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II

Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Artículo 21. Ejes básicos y programas del Plan.

El Plan consta de 6 ejes básicos y 12 programas:

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

CAPÍTULO 1

Eje 1: Promoción de viviendas protegidas

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

Artículo 22. Viviendas protegidas para arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 23. Duración mínima del régimen de arrendamiento.

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

Artículo 24. Rentas máximas del arrendamiento.

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

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

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

Artículo 25. Precios máximos de venta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 29. Anticipo de las subvenciones.

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

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

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

Artículo 30. Gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 32. *Viviendas protegidas para venta.*

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

- a) Régimen especial: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,50 veces el MBE.
- b) Régimen general: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,60 veces el MBE.
- c) Régimen concertado: Viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,80 veces el MBE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 35. *Características básicas y superficies.*

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

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

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

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

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

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

c) Los alojamientos tendrán las siguientes características:

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

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

3.º La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 por ciento del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.

d) A efectos de financiación por el Plan, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 por ciento del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

e) A estos efectos, también podrán estar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las de las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, en el caso de los colectivos específicos.

Artículo 36. Condiciones de uso y gestión.

1. El régimen de ocupación de estos alojamientos será el arrendamiento protegido, según lo dispuesto en este Real Decreto, o cualquier otro que autorizaran las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. En aquellos supuestos que, en su caso, determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, los ocupantes de los alojamientos podrán disponer de otra vivienda.

3. La duración del contrato de alquiler o la permanencia de los usuarios en estos alojamientos se atenderá a lo que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla dispongan al efecto.

4. Estos alojamientos deberán destinarse a albergar a colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, según sea el caso, durante todo el plazo de duración del régimen de protección pública.

5. Las rentas máximas serán las de las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, para otros colectivos. Se imputará un máximo del 30 por ciento de la superficie destinada a servicios comunes

o asistenciales, cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

6. La prestación de los servicios comunes o asistenciales que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla establezcan para los ocupantes de los alojamientos, podrá suponer un incremento de la renta hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años, de régimen concertado.

Artículo 37. Financiación de la promoción de alojamientos protegidos.

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

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

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

2. Salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija, no será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria.

3. Los promotores podrán renunciar a la obtención de un préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

CAPÍTULO II

Eje 2: Ayudas a demandantes de viviendas

SECCIÓN 1.ª PROGRAMA DE AYUDA A LOS INQUILINOS

Artículo 38. Condiciones de los beneficiarios.

1. Para obtener las ayudas a los inquilinos, el solicitante deberá:

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

b) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, con las excepciones que establezcan, en su caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente relacionados en el apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, y los que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante:

a) Sea titular de otra vivienda, con las excepciones que establece la letra a) del apartado 1 del artículo 3, y las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

c) Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual.

d) Sea socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

Artículo 39. *Cuantía y gestión de la ayuda.*

1. Las ayudas a las que se refiere esta sección consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

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

3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento, con independencia de la fecha de concesión de otras ayudas establecidas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con cargo a sus presupuestos.

4. La subvención se hará efectiva al beneficiario, bien directamente por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o bien por éstas a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

5. Dentro de los límites de ingresos y de la cuantía máxima de subvención, establecidos en este Real Decreto, podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y graduarse dichos límites y cuantía, en los casos y en la forma que establezcan la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

SECCIÓN 2.^a PROGRAMA DE AYUDAS A ADQUIRENTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y DE VIVIENDAS USADAS

Artículo 40. *Condiciones de los solicitantes.*

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

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

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM para acogerse a las ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y límites mínimos de ingresos familiares para acceder a las ayudas financieras y préstamos convenidos previstos en este Real Decreto, en los casos y según las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En cualquier caso, las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla establecerán las condiciones para garantizar que no se disfrute simultáneamente más de una vivienda.

3. Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

4. No obstante lo previsto en el párrafo anterior, podrán acogerse a estas ayudas financieras, las personas que habiendo accedido a una vivienda en propiedad, estén incluidas en las letras e), f) y j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto. Estas personas podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido diez años desde la percepción de otras ayudas para el mismo tipo de actuación, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado.

Artículo 41. *Financiación de la adquisición de vivienda.*

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

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

Artículo 42. *Préstamos convenidos a los adquirentes.*

1. Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, o de viviendas usadas, podrán obtener préstamos convenidos, bien directamente o, en el primero de los supuestos indicados, por subrogación en el préstamo convenido del promotor, una vez obtenida la calificación definitiva.

2. La cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor para uso propio.

3. El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo.

4. Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización anticipada total o parcial, a instancia del interesado y con el acuerdo de la entidad de crédito, según se establezca en los convenios con las entidades de crédito colaboradoras, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 de este Real Decreto.

5. Los adquirentes en primer acceso a una vivienda en propiedad podrán ampliar el plazo de amortización de sus préstamos convenidos hasta un máximo de tres años, de acuerdo con la entidad de crédito, en caso de encontrarse en situación de desempleo que pudiera motivar la interrupción temporal en el pago de la cuota correspondiente. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las 3 primeras anualidades. En estos supuestos, la subsidiación de los préstamos convenidos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

6. En caso de préstamo convenido al promotor, y salvo el supuesto de promoción individual para uso propio, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o de adjudicación, interrumpirá el período de carencia y el devengo de intereses correspondiente a este período, y determinará el inicio del período de amortización.

A partir del otorgamiento de la escritura pública, el comprador o adjudicatario asumirá las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario que grava la vivienda, y deberá satisfacer las cuotas de amortización del principal e intereses. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad de crédito, cuyos gastos correrán por cuenta del promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiese pactado que el comprador o adjudicatario se subrogará, no sólo en las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario, sino también en la obligación personal con él garantizado, quedará además subrogado en esta obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

7. La concesión de préstamos convenidos directamente al comprador estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor o vendedor de la vivienda, visado por el órgano competente de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarias para obtener la financiación establecida en este Real Decreto. Entre la firma de dicho contrato y la solicitud del visado no deberán transcurrir más de 4 meses.

c) Que entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad de crédito no hayan transcurrido más de 6 meses.

d) Que el promotor que hubiera recibido un préstamo convenido para la financiación de la vivienda lo cancele previa o simultáneamente a la formalización del préstamo con el comprador o adjudicatario de la misma.

Artículo 43. Subsidiación de préstamos convenidos a los adquirentes.

1. El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los adquirentes para el primer acceso en propiedad a viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.

2. También subsidiará los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general, calificadas en ese momento y en la misma ubicación, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por la ubicación de la vivienda en un ATPMS.

3. La cuantía y los períodos de la subsidiación serán los que se indican a continuación:

Ingresos de los adquirentes (N.º veces IPREM)	Subsidiación (Euros/10.000 euros de préstamo)	Duración período de subsidiación (años)
Menor o igual a 2,5.	100	5 (renovables otros 5).
Entre 2,5 y 3,5.	80	5 (renovables otros 5).
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5.	60	5 (renovables otros 5).

La subsidiación se concederá por un período inicial de 5 años, que podrá ser renovado durante otro período de igual duración y por la cuantía que corresponda, con las siguientes condiciones:

a) La renovación deberá solicitarse por el beneficiario de la subsidiación dentro del quinto año del período inicial, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la concesión de la ayuda según lo que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

3. Cuando se trate de colectivos incluidos en las letras a), h), i), j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, la cuantía de subsidiación correspondiente se incrementará en 55 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, si los ingresos familiares no excedieran de 2,5 veces el IPREM, o en 33 euros anuales, si dichos ingresos superan 2,5 veces pero no exceden de 4,5 veces el citado indicador, durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido.

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

Artículo 44. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).

1. La Ayuda Estatal Directa a la Entrada podrá ser obtenida por los adquirentes de viviendas protegidas de régimen especial o general, y de viviendas usadas, en su primer acceso en propiedad.

2. La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por ciento del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Se exceptúa el supuesto de fallecimiento de alguno de los titulares del préstamo convenido.

3. La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares del solicitante y, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso únicamente la más elevada de las siguientes:

Ingresos de los adquirentes - (N.º veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Familias incluidas en las letras h), i), j), del apartado 2 del artículo 1	Colectivos incluidos en las letras e), f), k) del apartado 2 del artículo 1
2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
> 2,5	7.000	8.000	10.000	9.000
3,5				
> 3,5	5.000	6.000	8.000	7.000
4,5				

4. Cuando la vivienda estuviera ubicada en un ATPMS, las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS		
A	B	C
1.200	600	300

5. Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá modificar las cuantías de la AEDE, en función de la evolución y perspectivas de los mercados de vivienda y financieros.

6. La cuantía de la AEDE para los adquirentes de viviendas protegidas o usadas en la Comunidad Autónoma de Canarias, por su condición de región ultraperiférica de la Unión Europea, se incrementará en 220 euros adicionales, salvo que la vivienda se encuentre ubicada en un ATPMS, en cuyo caso se aplicará únicamente el incremento general establecido en el apartado 4 de este artículo.

CAPÍTULO III

Eje 3: Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana

SECCIÓN 1.ª PROGRAMA DE ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARIS)

Artículo 45. Objeto del programa.

1. El programa de ARIS recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

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

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

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

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral (en adelante, ARI), en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas en este Real Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 63.

Artículo 46. Condiciones de las áreas de rehabilitación integral.

Las ARIS deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Condiciones generales:

a) Deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

c) Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

d) Las viviendas que hayan obtenido ayudas de este programa, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

2. Condiciones específicas de las ARIS en conjuntos históricos.—Para poder acceder a las ayudas de este programa, el conjunto histórico deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Haber sido declarado como tal, o tener al menos expediente incoado al efecto, según la legislación estatal o autonómica.

b) Contar con un plan especial de conservación, protección y rehabilitación, o figura similar establecida por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

3. Condiciones específicas de las ARIS en municipios rurales.—Las ayudas del Plan correspondientes a este programa serán destinadas a municipios rurales de menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Excepcionalmente, podrán destinarse a municipios de mayor población, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

Artículo 47. Condiciones generales de los beneficiarios.

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 48. Financiación de las actuaciones protegidas.

1. Las ayudas a la financiación de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma en que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayun-

tamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARI completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complementa la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

De forma excepcional, a propuesta de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y por razones de interés público debidamente motivadas, los acuerdos podrán permitir eximir a los promotores de actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, y niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras.

4. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARI, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Una Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:

1.º Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del ARI, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta Memoria incluirá asimismo un Diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

2.º Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.

El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: Socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; y mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

La concesión de subvenciones para obras de urbanización o reurbanización dentro del ámbito delimitado, estará condicionada a la programación de actuaciones destinadas a la mejora de la calidad medioambiental y la utilización de energías renovables, a la recalificación de la urbanización y de los espacios públicos, y a la mejora de las infraestructuras urbanas.

El Programa de Acciones Integradas incluirá asimismo un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación

de vulnerabilidad del área, y una Memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del mismo.

3.º Determinación del Presupuesto protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del ARI.

4.º El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

5. El promotor de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de aquélla, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia de hasta 3 años de duración. Los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del ARI podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

En caso de que el promotor no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos propietarios u ocupantes podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la diferencia entre la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio y el importe de las subvenciones concedidas. El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de 15 años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 con el acuerdo de la entidad de crédito, y la conformidad de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En cualquier caso, en las calificaciones que éstas emitan deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARI.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para las actuaciones previstas en cada ARI, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y los Ayuntamientos, y de otra financiación que pudiera obtenerse de organismos internacionales:

a) Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 40 por ciento del Presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.000 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 20 por ciento del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20 por ciento de la subvención establecida para el ARI en el párrafo anterior.

c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 5 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

7. En ARIS de centros históricos y municipios rurales, las subvenciones de las letras a) y b) del apartado anterior podrán alcanzar las siguientes cuantías:

a) La subvención media máxima se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

b) La subvención para obras de urbanización y reurbanización tendrá un máximo del 30 por ciento del presupuesto de las obras, con el límite del 30 por ciento de la subvención.

SECCIÓN 2.^a PROGRAMA DE ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARUS)Artículo 49. *Objeto del programa.*

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

En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las siguientes actuaciones:

- a) La demolición de las edificaciones existentes.
- b) La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.
- c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.
- d) Los programas de realojo temporal de los residentes.

Artículo 50. *Condiciones de las áreas de renovación urbana.*

Las ARUS deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- b) El perímetro declarado del área de renovación urbana (en adelante, ARU) incluirá un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- c) Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- d) La mayor parte de las viviendas incluidas en el ARU deberá encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.
- e) La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.
- f) Al menos un 60 por ciento de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.
- g) Sólo podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto, las viviendas resultantes de la renovación, sujetas a alguno de los regímenes de protección regulados en este Real Decreto, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- h) En el momento de solicitar financiación en el marco de este Real Decreto, las ARUS incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que corresponda, deberán contar, al menos, con la aproba-

ción inicial del instrumento de ordenación urbanística o de ejecución necesario.

Artículo 51. *Condiciones generales de los beneficiarios.*

Los promotores del ARU, deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por ciento de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 52. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación de las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de renovación urbana, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARU completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a renovar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complementa la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

4. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARU, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Una Memoria-Programa que estará compuesta, al menos, por los documentos que se relacionan en el apartado 4 del artículo 48.

5. El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el presupuesto de construcción de las viviendas protegidas en el ARU y la cuantía de las subvenciones concedidas, con el período

máximo de carencia y amortización establecido para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en el artículo 33 de este Real Decreto. Los propietarios u ocupantes de las viviendas protegidas podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

En cualquier caso, en las calificaciones que emitan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARU.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para la financiación de las actuaciones previstas en cada ARU, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y los Ayuntamientos, y de otra financiación que pudiera obtenerse de organismos internacionales:

a) Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35 por ciento del presupuesto protegido del ARU (coste de construcción de las viviendas renovadas), con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros, no extensible a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que ampliaran el número de las viviendas preexistentes.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto de dichas obras, con un límite del 40 por ciento de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

A estos efectos, el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas será del 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

d) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 7 por ciento del presupuesto protegido del ARU.

e) La promoción de nuevas viviendas protegidas que ampliaran el número de las preexistentes en el ARU, a que se refiere la letra a), podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en este Real Decreto para cada tipología.

Artículo 53. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas.

1. Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas del ARU serán fijados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con los límites máximos establecidos en este Real Decreto para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

2. Los titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 52, mientras que los nuevos titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para los adquirentes de viviendas protegidas.

SECCIÓN 3.^a PROGRAMA DE AYUDAS PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 54. Objeto del programa.

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

Artículo 55. Beneficiarios de las ayudas.

Los beneficiarios de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

Artículo 56. Financiación de las actuaciones protegidas.

1. La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones, destinadas a las entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo. Las ayudas se harán abonadas a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma que se acuerde con las mismas.

2. Para acceder a esta financiación, deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la comisión bilateral de seguimiento con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un asentamiento completo o, dentro de éste, a una fase o número determinado de objetivos, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla. En dichos acuerdos se concretarán, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complementa la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 3 de este artículo.

3. Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir una Memoria-programa que incluya, al menos, los siguientes documentos:

- La delimitación geográfica precisa del asentamiento.
- Número de personas o de unidades familiares que lo componen.
- Condiciones físicas del asentamiento.
- Características socioeconómicas de la población.
- Un Plan de realojos, que deberá incluir la programación temporal y económica de los mismos, la previsión de alojamiento y las medidas sociales complementarias para la población afectada.

f) Las fórmulas de participación y los compromisos de cada una de las Administraciones y agentes institucionales y sociales, públicos o privados, implicados en la erradicación del asentamiento.

4. El Ministerio de Vivienda podrá colaborar en las actuaciones a que se refiere este programa, mediante ayudas destinadas al realojo de los ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de arrendamiento, y al acompañamiento social en los procesos de realojo, con las siguientes subvenciones:

a) Una subvención para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 50 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 3.000 euros anuales por vivienda.

La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de realojos previsto en la Memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años, y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 10 por ciento del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en la letra a).

CAPÍTULO IV

Eje 4: Ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética

SECCIÓN 1.ª PROGRAMA DE AYUDAS RENOVE A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS DE VIVIENDAS EXISTENTES

Artículo 57. *Condiciones de los beneficiarios de las ayudas.*

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o en comunidades de propietarios.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin exceder los límites de ingresos determinados en este Real Decreto.

Artículo 58. *Actuaciones protegidas.*

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

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

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

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

2. Se considerarán actuaciones para la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del

medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables, las siguientes:

a) Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 por ciento de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 «Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» del DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

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

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

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

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

3. Se considerarán actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios las siguientes:

a) Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad, y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.

b) Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

c) Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riesgo de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

4. Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.

b) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.

c) La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

d) La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.

e) Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Artículo 59. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación a que se refiere este programa consistirá en:

a) Edificios de viviendas: Préstamos convenidos, con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones destinadas a los promotores, que se abonarán a través de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o de la forma que se acuerde con las mismas.

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

2. El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios, será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas, será el coste total de la rehabilitación de las mismas.

En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella y, en rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas, sin que la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado útil, supere el 70 por 100 del módulo básico estatal vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación.

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

4. Será condición necesaria para poder acceder a la financiación establecida en este programa, que al menos el 25 por ciento del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.

5. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en ARIS o en ARUS.

Artículo 60. *Financiación de la rehabilitación de edificios de viviendas.*

1. Los préstamos convenidos, además de las generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

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

b) El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de quince años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 años, con el acuerdo de la

entidad de crédito y a criterio de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

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

2. La cuantía de la subsidiación de préstamos convenidos será la siguiente:

a) Cuando el titular del préstamo sea arrendatario, o propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM, la subsidiación será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

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

3. La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios, será incompatible con la subsidiación del préstamo convenido, y tendrá una cuantía máxima del 10 por ciento del presupuesto protegido, a distribuir en función de los criterios que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y con un límite de 1.100 euros por vivienda.

Además, podrán obtener una subvención los propietarios u ocupantes de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuya cuantía máxima será del 15 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 1.600 euros con carácter general, o de 2.700 euros cuando tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

Artículo 61. *Financiación de la rehabilitación de viviendas.*

La financiación de la rehabilitación de viviendas consistirá en subvenciones, con las siguientes cuantías:

a) La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros con carácter general, o de 3.400 euros cuando los propietarios u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

b) En el supuesto de que el propietario u ocupante de una vivienda, promotor de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por este Real Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, la cuantía de la subvención a la que se refiere la letra a) anterior será como máximo de 6.500 euros.

Artículo 62. *Financiación de la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas.*

Cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

SECCIÓN 2.^a PROGRAMA DE AYUDAS A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA
EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 63. *Ayudas en la promoción de viviendas protegidas.*

1. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

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

2. Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en ARIS y ARUS.

3. Estas ayudas son incompatibles, siempre que se dirijan a la misma finalidad, con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

CAPÍTULO V

Eje 5: Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

Artículo 64. *Condiciones de las actuaciones protegidas.*

1. Serán actuaciones protegidas las de urbanización y adquisición del suelo para su inmediata edificación, en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo, y destinado mayoritariamente a la promoción de viviendas protegidas en el marco de este Real Decreto, o según normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, siempre que cumplan los requisitos exigidos a aquéllas por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, niveles máximos de ingresos de los adquirentes y período mínimos de calificación de las viviendas.

2. A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación deberá destinarse a vivienda protegida.

3. Podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto para las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo (en adelante, AUP), aquellas en las que, al menos, el 75 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

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

5. En las AUP la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

Artículo 65. *Requisitos para acceder a la financiación.*

1. Los promotores deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

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

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

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las AUP, será necesario que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este acuerdo, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la comunidad autónoma y del municipio correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

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

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

Artículo 66. *Financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Los promotores de las actuaciones protegidas podrán obtener préstamos convenidos que, además de

las condiciones generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

a) La cuantía del préstamo convenido no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 20 por ciento del MBE vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida, y sin exceder del coste total de la actuación.

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

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

d) El préstamo concedido a una actuación de suelo vencerá anticipadamente, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

La escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación provisional de viviendas protegidas, podrá

adaptar las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para estas viviendas.

2. El Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en la Unidad de Actuación, en función de:

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

b) El porcentaje previsto de viviendas protegidas que van a ser calificadas para arrendamiento o viviendas protegidas de régimen especial, dentro del conjunto de las viviendas protegidas, en los grupos siguientes:

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

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

d) La ubicación del suelo en alguno de los ATPMS.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías máximas:

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

El abono de estas subvenciones se fraccionará en función del grado de desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Vivienda.

Cuando la programación temporal inicialmente establecida se modifique sin que las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla lo hayan autorizado en el marco del convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto el incumplimiento del plazo máximo de construcción de viviendas protegidas establecido en el artículo 65.1.b), será de aplicación lo establecido en este Real Decreto respecto a su incumplimiento.

Artículo 67. *El operador público de suelo SEPES.*

Con objeto de fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en el marco del Plan, podrá colaborar en los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano para uso residencial y otros usos compatibles.

b) La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

CAPÍTULO VI

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

Artículo 68. *Objeto del programa.*

1. El programa de ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan recoge las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas de información a los ciudadanos, y el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en el desarrollo del Plan.

2. En particular, podrán recibir ayudas:

a) Los sistemas informáticos de gestión del Plan.

b) Los registros de demandantes.

c) Las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan y de otras actuaciones de las políticas de vivienda.

d) Los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.

Artículo 69. Beneficiarios de la financiación.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las administraciones y empresas públicas que lleven a cabo actuaciones de las indicadas en el apartado 2 del artículo anterior.

Artículo 70. Financiación.

La financiación de los instrumentos de información y gestión consistirá en subvenciones cuya cuantía se determinará en los convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

El Ministerio de Vivienda podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos de seguimiento y gestión del mismo, que faciliten el intercambio de datos e información con los sistemas propios de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como para elaborar un manual de imagen institucional para la gestión e identificación ante el ciudadano de las actuaciones protegidas del Plan.

Disposición adicional primera. Conceptos y denominaciones utilizados en este Real Decreto.

1. Los conceptos utilizados en este Real Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como anexo al mismo, sin perjuicio de la posible utilización de otras denominaciones o acepciones en la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. A los efectos de los convenios de colaboración que celebre el Ministerio de Vivienda con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución de este Plan, se entenderán financiables las actuaciones protegidas que cumplan todas las condiciones y requisitos para ellas previstas en este Real Decreto, con independencia de la denominación que reciban en la normativa autonómica.

Disposición adicional segunda. Cuantía del Módulo Básico Estatal.

La cuantía del MBE se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que el Consejo de Ministros acuerde actualizarlo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, y se destine a su residencia habitual y permanente.

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

Disposición adicional quinta. Subvenciones de planes estatales de vivienda.

A efectos de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remiti-

dos a las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

Disposición adicional sexta. Base de datos de actuaciones protegidas.

El Ministerio de Vivienda, mediante orden, establecerá una Base de Datos de Actuaciones Protegidas acogidas a este Plan, en la que se incluirán, al menos, los promotores de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las ayudas financieras desagregados por modalidades de actuaciones protegidas, con el objeto de hacer posible el seguimiento y control del Plan y como fuente de información agregada de las actuaciones que se desarrollan para su ejecución en el conjunto del Estado. El suministro de datos a la base se sujetará a lo que se acuerde con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla mediante convenios de colaboración.

Disposición adicional séptima. Viviendas de protección oficial de Régimen Especial.

1. A los efectos establecidos en el artículo 91.dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o de los impuestos que se aplican en lugar de aquél, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las ciudades de Ceuta y Melilla, se incluyen bajo la denominación de viviendas de protección oficial de régimen especial, las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el MBE.

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

Disposición transitoria primera. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector.

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

a) Conceder ayudas financieras a actuaciones de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, que hayan obtenido los préstamos a que se refiere la letra b) de este apartado; urbanización de suelo, salvo en el caso previsto en la letra c), y subvenciones a inquilinos y para actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas. Las actuaciones deberán haber sido calificadas o visadas, o el derecho a las subvenciones deberá haber sido reconocido, según sea el caso, por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero. El número de actuaciones protegidas financiadas no podrá exceder el 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 de dicho Plan, salvo las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes con ayudas RENOVE, cuyo límite será el número máximo de actuaciones a financiar previsto por el Plan para el año 2009.

b) Conceder préstamos convenidos a promotores y préstamos directos a adquirentes, de conformidad con el citado Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, salvo por lo que se refiere al tipo de interés efectivo aplicable, que se regirá por lo establecido al efecto en este Real Decreto. El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2012.

c) Suscribir acuerdos en las comisiones bilaterales de seguimiento, correspondientes a áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y áreas de urbanización prioritaria de suelo, siempre que el número de actuaciones protegidas financiadas no supere el 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

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

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

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido una licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si éstas cumplen las características exigidas por la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en desarrollo del Plan Estatal bajo cuya vigencia se haya obtenido la licencia, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla como viviendas protegidas en alquiler, a 10 ó a 25 años, podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esa naturaleza. Y, si obtuvieran préstamo convenido, será subsidiado en las mismas condiciones.

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

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

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia

para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

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

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

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

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

Disposición transitoria segunda. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Con independencia de lo que establecen el apartado 2 del artículo 11 y la disposición transitoria primera de este Real Decreto y hasta tanto las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no establezcan los precios máximos de las actuaciones protegidas, según su propia normativa y de conformidad con lo establecido en este Real Decreto, seguirán teniendo la consideración de ATPMS los así declarados en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

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

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

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en el apartado anterior, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la comunidad autónoma correspondiente o las

ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

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

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

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

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

1. Con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012, no podrán concederse préstamos a promotores ni préstamos convenidos directos a adquirentes al amparo de este Real Decreto.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2016, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas financieras del Plan, en su caso, que correspondan a dichas Comunidades y Ciudades en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

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

Disposición transitoria sexta. *Registros públicos de demandantes.*

Los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación de aquél en el «Boletín Oficial del Estado». Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que, en todo caso, deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

Disposición transitoria séptima. *Período de carencia para promotores del Plan de Vivienda 2002-2005.*

1. Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, regulador del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005, podrán solicitar al órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en los seis primeros meses desde el día siguiente al de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado», una ampliación del período de carencia de sus préstamos convenidos, hasta totalizar un máximo de 4 años, siempre que la entidad de crédito esté de acuerdo.

2. En el caso de promotores de viviendas protegidas para arrendamiento, el período ampliado por encima del máximo establecido para el período de carencia en el mencionado Real Decreto no dará lugar a subsidiación del préstamo.

Disposición transitoria octava. *Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.*

Mientras no se proceda a su modificación o derogación por otra posterior, la composición y funcionamiento del Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación se regirá por la Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

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

- El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica dicho Real Decreto.
- Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

Este Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el artículo 7 y la disposición adicional cuarta, que se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Disposición final segunda. *Desarrollo normativo.*

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

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien las ayudas financieras establecidas en el mismo surtirán efectos a partir del 1 de enero de 2009 en la forma prevista en las disposiciones transitorias.

Dado en Madrid, el 12 de diciembre de 2008.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

ANEXO

Glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto

Adquirentes de viviendas.

Se entienden como adquirentes de viviendas:

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

Adquisición protegida de viviendas usadas.

Véase «Viviendas usadas».

AEDE

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

Alquiler con opción de compra.

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en arrendamiento durante un determinado período que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).

Agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco de este Real Decreto, se incrementen por encima

de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Arrendamiento (viviendas en).

Véase: «Viviendas en arrendamiento».

Ayuda estatal directa a la entrada.

Véase «AEDE».

Ayudas económicas estatales directas.

Véase «Ayudas financieras» y «Financiación de actuaciones protegidas».

Ayudas financieras.

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

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

Véase, además: «Financiación de actuaciones protegidas».

Calificación de una vivienda o actuación como protegida.

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

La calificación puede ser provisional o definitiva.

Comisión multilateral de vivienda.

Órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan con el Ministerio de Vivienda, bajo la presidencia del titular de la Secretaría General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, mediante delegación, por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, de dicho Ministerio.

Comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participan en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes en el marco de dicho Plan.

Conferencia Sectorial de Vivienda.

Las conferencias sectoriales vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten en órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Órgano de seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, constituido por representantes

de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con el Plan, con la finalidad de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan, bajo la presidencia del Titular del Ministerio de Vivienda, y cuya composición y normas de funcionamiento se establecerán mediante orden ministerial.

Declaración de una vivienda o actuación como protegida.

Véase: «Calificación de una vivienda...».

Derecho a protección preferente.

Véase «Protección preferente».

EC, EECC.

Entidad o entidades de crédito, colaboradoras del Ministerio de Vivienda que, mediante convenio, contribuyen a la financiación de las actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

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

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

Hay seis ejes básicos y doce programas, que se enumeran en el artículo 21 de este Real Decreto.

Familia.

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

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

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

Familias numerosas.

Las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de seguridad social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

Financiación de actuaciones protegidas.

Podrá adoptar las modalidades siguientes:

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

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

1.º Subsidiación de los préstamos convenidos.

2.º Subvenciones.

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

Grandes dependientes.

Las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

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

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

Información al ciudadano.

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

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

Ingresos familiares.

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

Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

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

IPC.

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

IPREM.

Véase: «Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples».

Objetivos y su consecución o logro.

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

Objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que participan en el Plan. La cifra inicial de objetivos convenidos puede ser superada a lo largo del Plan, cuando el elevado cumplimiento por parte de la comunidad o ciudad le permita acceder a la reserva de eficacia, no convenida individualizadamente con dichas comunidades y Ciudades.

Objetivos calificados, primer paso administrativo a efectos de la posibilidad de su financiación, a cargo de la gestión de la Comunidad autónoma o ciudad (véase «Calificación...»).

Objetivos alcanzados o financiados: Véase el apartado 2 siguiente.

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

A su vez, se entiende por objetivo financiado:

En promociones de vivienda protegida de nueva construcción (para venta o alquiler) y adquisición protegida de vivienda usada: La concesión de préstamo convenido por parte de una entidad de crédito colaboradora, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, antes incluso de su formalización, y traducido ese objetivo financiado en el número de viviendas a las que el préstamo se refiere.

En actuaciones protegidas financiadas únicamente con subvención (ayudas a inquilinos, ayudas RENOVE para actuaciones de rehabilitación y ayudas para erradicación del chabolismo): el reconocimiento del derecho a la misma por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

En las áreas de rehabilitación integral y renovación urbana y en las de urbanización prioritaria de suelo: la suscripción del preceptivo acuerdo tripartito (Ministerio de Vivienda, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento), en el marco de una comisión bilateral de seguimiento.

Opción de compra.

Véase «Alquiler con opción de compra».

Otras viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Personas con discapacidad.

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

Precio máximo de referencia.

Precio máximo establecido con carácter teórico para las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento, que sirve como referencia para la fijación, a partir del mismo, de las rentas máximas a aplicar y, en su caso, para determinar los precios máximos de venta de estas viviendas, una vez dejen de estar en arrendamiento, durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

Cuando se utiliza la locución «precio máximo total de referencia» se incluye, a efectos de fijar ese precio máximo, a los anejos autorizados.

Préstamos convenidos.

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

este Real Decreto, por ejemplo, respecto a tipos de interés máximos, ausencia de comisiones, etc.

Primer acceso a la vivienda.

Las personas que solicitan su primer acceso a la vivienda, es decir, que nunca han tenido acceso a la titularidad de una vivienda, sea en alquiler o en propiedad, constituyen uno de los grupos que se consideran con derecho a protección preferente.

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

Conjuntos de actuaciones protegidas y su financiación tendientes al logro de alguno de los ejes básicos del Plan.

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

El artículo 21 de este Real Decreto incluye una relación detallada de ejes básicos y programas.

Promotores.

Son promotores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos la ejecución de las actuaciones protegidas en el ámbito y bajo las condiciones de este Real Decreto. Asimismo, se entenderán por tales, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, así como los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan éstos últimos realizar las obras protegidas.

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

Protección preferente.

En este Real Decreto, el derecho a protección preferente se concreta en:

Mayor intensidad de ciertas ayudas estatales. Por ejemplo, la AEDE, incrementada cuando se trata de los grupos de ciudadanos así calificados.

Excepciones o suavización de ciertos requisitos de carácter general. Por ejemplo, al establecer el porcentaje máximo del valor del patrimonio inmobiliario cuando se demanda vivienda en propiedad.

Prioridad a la hora de asignar ayudas cuyo número está limitado por las cifras de objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, que será la responsable de llevar a la práctica esta prioridad.

Registros públicos de demandantes.

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

Véase además, al respecto, la Disposición transitoria sexta.

Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el periodo de carencia), y que consiste en el abono a ésta última, por parte del Ministerio de Vivienda, de una cuantía fija, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Ventanilla única.

Véase «Información al ciudadano».

Viviendas existentes.

Véase «Viviendas usadas».

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

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

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

Viviendas usadas.

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

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

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

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

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

c) Viviendas rurales usadas, en las condiciones que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c).

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

20752 LEY 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos.

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A todos los que la presente vieren, sabed: Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y