

BORRADOR REAL DECRETO PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico.

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

Artículo 2. Programas del Plan.

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

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

Artículo 3. Actuaciones objeto de subsidiación.

Resultarán subsidiables las actuaciones que se enmarquen en el programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Artículo 4. Actuaciones objeto de subvención.

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

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

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

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

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

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

- a) La previsión de cantidades a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Fomento.
- b) La previsión de cantidades a aportar, en su caso y en cada anualidad, por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.
- c) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada Administración para su ejecución.
- d) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.
- e) La creación de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.
- f) La obligación de hacer constar la imagen institucional del Ministerio de Fomento en la comunicación de la resolución de la ayuda que se emita al beneficiario así como en la comunicación de la recepción de la ayuda; todo ello de acuerdo con el Manual de Imagen

Institucional del Ministerio de Fomento sin perjuicio de la inclusión de los logos o imágenes institucionales de las restantes Administraciones o entidades participantes.

Artículo 6. Financiación del Plan.

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

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

3. En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años.

Mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla se podrá modificar la distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles.

El importe total del compromiso financiero que adquiere el Ministerio de Fomento en cada anualidad en el convenio de colaboración no podrá ser incrementado en ningún caso.

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

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

Artículo 7. Beneficiarios.

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

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

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

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

Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de

las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad no hubieran presentado declaración, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

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

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

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

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

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

Artículo 8. Entidades colaboradoras.

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

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la condición de Administración Pública.

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

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

- a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.
- b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.
- c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- d) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.
- e) Las entidades financieras y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidad colaboradora y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

CAPÍTULO II

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 9. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto, atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en anteriores Planes Estatales de Vivienda que sigan vigentes de acuerdo con la normativa de aplicación.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 10. Objeto del programa.

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

Artículo 11. Beneficiarios.

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

- a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda.

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

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

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

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

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

a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

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

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

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

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

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar en sus convocatorias un límite máximo inferior de ingresos de la unidad de convivencia y una renta máxima mensual inferiores a los establecidos en el artículo anterior, en función de las circunstancias demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.

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

Artículo 13. *Compatibilidad de la ayuda.*

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

Artículo 14. *Cuantía de la ayuda.*

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

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

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

Artículo 15. *Plazo de la ayuda.*

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

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

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

Artículo 16. *Acceso a la ayuda.*

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

2. En las convocatorias podrán establecerse criterios de priorización para acceder a estas ayudas tales como: constituir familia numerosa, unidades familiares monoparentales con dos o más hijos a su cargo, personas que hayan sufrido una previa ejecución hipotecaria de su vivienda

habitual, o que hayan dado su vivienda habitual en pago de deuda, unidades de convivencia en las que exista alguna víctima acreditada de violencia de género, unidades de convivencia en la que exista alguna víctima de actividad terrorista, de afectados por situaciones catastróficas, o solicitudes en que alguna o varias de las personas integrantes de la unidad de convivencia se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones correspondientes a tal situación.

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

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

CAPÍTULO IV

Programa de ayuda a los desahuciados de su vivienda habitual.

Artículo 18. *Objeto del programa.*

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

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

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

La SAREB y las entidades financieras podrán adscribir mediante convenio marco suscrito con el Ministerio de Fomento a estos fondos las viviendas de su propiedad que tengan desocupadas y disponibles, para ser puestas a disposición de quienes sean objeto de desahucio de su vivienda habitual y se encuentren en situación de vulnerabilidad.

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

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

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

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

Junto a la identificación de la vivienda (informando de sus características básicas, tales como superficie, ubicación, referencia catastral) la SAREB y las entidades financieras indicarán la renta que, sin perjuicio del acuerdo posterior, fijan para la misma; renta que deberá oscilar en todo caso entre un mínimo de 150 euros al mes y un máximo de 400 euros al mes, en función de datos objetivos, tales como superficie y número de habitaciones, antigüedad o ubicación.

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

- a) Ser viviendas en propiedad de la SAREB o de las entidades financieras, directamente, o a través de sociedades participadas por ellas, o aportadas a una fundación creada para finalidad compatible.
- b) Hallarse en condiciones de habitabilidad para su uso inmediato.

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

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

El incumplimiento grave o reiterado por la SAREB o las entidades financieras de las obligaciones establecidas en el convenio marco, en el convenio específico o de las contenidas en este capítulo, habilitará a la Comunidad Autónoma para resolver el convenio específico, con lo que la SAREB o la entidad financiera quedarán excluidas de este programa.

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

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

formalización de esta oferta, se requerirá el previo informe de los servicios sociales correspondientes, y la conformidad de la SAREB o entidad financiera propietaria de la vivienda.

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

2. De acuerdo con lo anterior, se firmará el correspondiente contrato de alquiler entre la SAREB o la entidad financiera propietaria de la vivienda y la persona o unidad de convivencia beneficiaria, por un plazo de dos años, prorrogables por otro si a juicio del órgano gestor se mantienen las circunstancias de vulnerabilidad y falta de disponibilidad de otra vivienda que permitieron a los beneficiarios acceder a este programa.

3. En el contrato se fijará el precio del arrendamiento, que oscilará entre los 150 y los 400 euros mensuales, precio que se determinará, de común acuerdo entre el órgano gestor y la SAREB o entidad financiera, a partir de la estimación inicial realizada por estas con ocasión de la inclusión de la vivienda en el fondo.

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

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

Artículo 21. Órganos de Gestión.

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

2. Corresponderá a cada Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla remitir al Ministerio de Fomento como mínimo en los diez primeros días de cada semestre una relación de los contratos suscritos y de las cantidades que, en función de las resoluciones de concesión de las ayudas incluidas en los contratos, deba transferir el Ministerio a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla, para lo que descontarán de la renta acordada en el contrato la aportación que será realizada por la Administración autonómica y, en su caso, por la Administración local, así como la parte que, en su caso, corresponda aportar al beneficiario. La elaboración de estas relaciones se realizará por el órgano autonómico a partir de las relaciones que les sean remitidas por los municipios que constituyan su propio órgano de gestión, de acuerdo con lo que se señala en el punto siguiente.

3. En los municipios que soliciten una participación directa en el programa, se constituirá un órgano de gestión propio, con las mismas características que las descritas para el órgano de gestión autonómico. Corresponderá a este órgano municipal el seguimiento de los procedimientos

judiciales, la formalización de las propuestas de asignación de las viviendas del fondo social local a los beneficiarios y las propuestas de modificación de los contratos suscritos que en su caso procedan. Igualmente, corresponderá a estos órganos remitir al órgano autonómico, dentro de los cinco primeros días de cada mes, las relaciones de contratos en vigor y las cantidades a solicitar al Ministerio de Fomento por las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, para lo que descontarán de la renta acordada en el contrato la parte que sea aportada por el municipio y la parte que, en su caso, corresponda aportar al beneficiario.

4. Atendiendo a los informes emitidos por los servicios sociales correspondientes, los órganos de gestión propondrán a la SAREB y a las entidades financieras las modificaciones que, en su caso, proceda introducir en los contratos, atendiendo a la situación del beneficiario. Estas revisiones de la situación de los beneficiarios se realizarán al menos una vez cada seis meses desde la firma del contrato.

5. Para la realización de sus funciones, los órganos de gestión podrán concertar la colaboración de entidades del tercer sector con actividad reconocida en el ámbito de la vivienda social.

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

Artículo 22. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de este programa, según las disponibilidades presupuestarias, las personas físicas o unidades de convivencia que hayan sido o vayan a ser objeto de un desahucio de su vivienda habitual y permanente con posterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, siempre que no tengan a su disposición, por cualquier título, otra vivienda en el territorio nacional, y se encuentren en una situación de vulnerabilidad socio-económica que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda.

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

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

3. El arrendatario quedará obligado a destinar el inmueble a su vivienda habitual y permanente, y a conservar el inmueble y su equipamiento en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en que se encontraban en el momento de su acceso a la vivienda. A tal efecto deberá autorizar el acceso a la misma a quienes realicen el seguimiento de este programa en nombre del

órgano gestor o de los servicios sociales colaboradores, lo que se hará constar expresamente en los contratos de alquiler que se suscriban.

CAPÍTULO V

Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

Artículo 23. Objeto del programa.

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

Artículo 24. Requisitos de las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, que se vayan a destinar por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Artículo 25. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

1. Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas y privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones públicas.
2. Las fundaciones, ONGs y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 26. Gestión

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

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

Artículo 27. Cuantía de la ayuda.

Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener subvención en uno de los dos supuestos siguientes:

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

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

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

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

Artículo 28. Limitación del precio del alquiler

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

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

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

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

Artículo 29. Pago de la ayuda al beneficiario.

Previamente al abono total o parcial de la subvención, el beneficiario promotor de la actuación, deberá acreditar estar en posesión de:

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

2. Licencia municipal de obra.

3. Certificado de inicio de obra.

Artículo 30. Plazo de ejecución de las actuaciones.

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de concesión de la correspondiente licencia municipal, que podrá extenderse a 26 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas, salvo cuando se trate de actuaciones de rehabilitación en cuyo caso los plazos serán de 12 meses y 16 meses respectivamente.

Estas obras habrán de iniciarse, previa obtención de la licencia municipal correspondiente, en el plazo máximo de 6 meses desde la resolución de concesión de la subvención. El inicio de las obras se acreditará con certificado acreditativo expedido por el arquitecto director de las obras y visado en el colegio profesional correspondiente.

Artículo 31. Arrendatarios.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en el supuesto 1 del artículo 27 solo podrán ser alquiladas a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 4,5 veces el IPREM.

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

CAPÍTULO VI

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

Artículo 32. Objeto del programa.

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

Artículo 33. Beneficiarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad en viviendas. Cuando sobre un mismo elemento o sistema constructivo se realicen actuaciones que resulten subvencionables por uno u otro programa, deberán identificarse y desglosarse adecuadamente, adscribiéndose solo a uno de ellos.

5. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo o similar objeto procedentes de otras administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

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

Artículo 34. Requisitos.

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

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

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

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

En la convocatoria de ayudas correspondiente, una vez admitidas todas las viviendas que cumpliendo los requisitos de los apartados b y c anteriores estuvieran finalizadas antes de 1996, se podrán admitir viviendas que cumpliendo con dichos requisitos hayan sido finalizadas en 1996 o con posterioridad a 1996 hasta agotar el presupuesto objeto de la convocatoria.

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

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

a) Estar finalizados antes de 1996.

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

c) Que, al menos el 50% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios, al menos con un año de anterioridad al momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

En la convocatoria de ayudas correspondiente, una vez admitidos todos los edificios que cumpliendo los requisitos anteriores estuvieran finalizados antes de 1996, se podrán admitir edificios que cumpliendo con los requisitos b y c hayan sido finalizados en 1996 o con posterioridad a 1996 hasta agotar el presupuesto objeto de la convocatoria.

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

a.- El edificio cuente con el correspondiente Informe de Evaluación del Edificio, cumplimentado y suscrito por técnico competente con fecha anterior a la solicitud de la ayuda. A tal efecto, si la

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

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

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

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

3. La inversión objeto de subvención de cualquiera de los dos puntos anteriores no podrá superar los costes medios de mercado de las actuaciones de que se trate. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar dichos costes y en su caso los baremos orientativos establecidos por los respectivos Colegios Profesionales.

Artículo 35. Actuaciones subvencionables.

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

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

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

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

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

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

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

Zonas climáticas D y E: un 35%

Zona climática C: un 25%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zonas climáticas D y E: un 35%

Zona climática C: un 25%

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

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

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

4. El coste de todas las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable, e incluirá el desglose por partidas. Además, podrán subvencionarse también como gastos generales: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la

redacción de los proyectos, informes técnicos, incluido el informe de evaluación del edificio, y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir en los gastos generales impuestos, tasas o tributos.

Artículo 36. Cuantía de las ayudas.

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando estas ayudas se compatibilicen con las del programa de fomento de la conservación y mejora de la accesibilidad, se mantendrán los importes totales máximos subvencionables para el conjunto de las actuaciones a realizar establecidos en los apartados 1 y 2 anteriores, si bien los porcentajes máximos de subvención podrán alcanzar el 60% de la inversión con carácter general y el 75% cuando se acometan ayudas para garantizar la accesibilidad universal o residan en la vivienda personas con discapacidad o movilidad reducida acreditada o mayores de 65 años.

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

Artículo 37. Plazo.

1. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en las viviendas unifamiliares que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de 12 meses, contados desde la fecha de concesión de la licencia municipal correspondiente.

Estas obras habrán de iniciarse, previa obtención de la licencia o autorización municipal correspondiente, en el plazo máximo de 6 meses desde la resolución de concesión de la subvención. El inicio de las obras se acreditará con certificado acreditativo expedido por el facultativo director de las obras y visado en el colegio profesional correspondiente

2. El plazo para ejecutar las obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en los edificios que se acojan a las ayudas de este programa, incluidas las actuaciones en el interior de sus viviendas, no podrá exceder de 16 meses, contados desde la fecha de la concesión de la licencia municipal correspondiente. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

Estas obras habrán de iniciarse, previa obtención de la licencia o autorización municipal correspondiente, en el plazo máximo de 6 meses desde la resolución de concesión de la subvención. El inicio de las obras se acreditará con certificado acreditativo expedido por el facultativo director de las obras y visado en el colegio profesional correspondiente

Artículo 38. Acceso a las ayudas.

1. Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias públicas para la concesión de las ayudas de este programa.

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

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

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

a) El acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

CAPÍTULO VII

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

Artículo 39. Objeto del Programa.

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

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

Artículo 40. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

1. Los propietarios de viviendas unifamiliares y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones propietarias de los inmuebles.
2. Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
3. Las cooperativas y los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
4. Las empresas constructoras, explotadoras, arrendatarias o concesionaras de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del Programa.

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

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

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

Artículo 41. Requisitos.

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

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

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

En la convocatoria de ayudas correspondiente, una vez admitidas todas las viviendas que cumpliendo los requisitos anteriores estuvieran finalizadas antes de 1996, se podrán admitir viviendas que cumpliendo con el requisito b hayan sido finalizadas en 1996 o con posterioridad a 1996 hasta agotar el presupuesto objeto de la convocatoria.

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

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

a) Estar finalizados antes de 1996.

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

c) Que, al menos el 50% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios, al menos con un año de anterioridad al momento de solicitar acogerse al programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

En la convocatoria de ayudas correspondiente, una vez admitidos todos los edificios que cumpliendo los requisitos anteriores estuvieran finalizados antes de 1996, se podrán admitir edificios que cumpliendo con los requisitos b y c hayan sido finalizados en 1996 o con posterioridad a 1996 hasta agotar el presupuesto objeto de la convocatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

En la convocatoria de ayudas correspondiente, una vez admitidas todas las viviendas que cumpliendo los requisitos anteriores estuvieran finalizadas antes de 1996, se podrán admitir viviendas que cumpliendo con el requisito b hayan sido finalizadas en 1996 o con posterioridad a 1996 hasta agotar el presupuesto objeto de la convocatoria.

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

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

Artículo 42. Actuaciones subvencionables.

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

- a) Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
- b) Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías.
- c) Las relativas a la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

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

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.

e) Cualquier otra intervención que facilite la accesibilidad universal en las viviendas o edificios objeto de este programa

Artículo 43. Cuantía de las ayudas.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda deberá atenerse a los siguientes límites: cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo anterior no podrá superar los 2.000 euros por vivienda, ni los 6.000 euros por vivienda cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para ambos apartados, no pudiendo superar con carácter general el 40% la inversión.

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

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

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

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

Artículo 44. Plazo.

El plazo para ejecutar las obras para la conservación o mejora de la accesibilidad en las viviendas y edificios que se acojan a las ayudas de este programa no podrá exceder de 12 meses, contados desde la fecha de concesión de la licencia municipal correspondiente.

Estas obras habrán de iniciarse, previa obtención de la licencia o autorización municipal correspondiente, en el plazo máximo de 6 meses desde la resolución de concesión de la subvención. El inicio de las obras se acreditará con certificado acreditativo expedido por el facultativo director de las obras y visado en el colegio profesional correspondiente

Artículo 45. Acceso a la ayuda.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias públicas para la concesión de las ayudas de este programa.

CAPÍTULO VIII

Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 46. Objeto del programa.

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

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas no será en sustitución de otros u otras demolidas sino en función de lo necesario para solventar el problema de inexistencia de vivienda digna y adecuada en el ámbito de que se trate.

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

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

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

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

c) Al menos el 50% de las viviendas han de constituir el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios, al menos con un año de anterioridad al momento de solicitar acogerse al programa. Este requisito no será de aplicación en caso de infravivienda o chabolismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 49. Beneficiarios.

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

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

3. No podrán obtener financiación quienes se hayan beneficiado, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas de los otros programas de rehabilitación de este Plan Estatal o de los programas de fomento del parque de vivienda en alquiler y de viviendas para personas mayores.

Artículo 50. Actuaciones subvencionables.

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación.

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

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

El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los baremos orientativos establecidos por los respectivos Colegios Profesionales.

Artículo 51. Cuantía de las ayudas.

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo la inversión de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables y no podrá exceder del 40% la inversión de la actuación en cada tipo de actuación, salvo para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.
2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:
 - 2.1 La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, en ningún caso podrá superar 12.000 euros y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. - No se podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, salvo en aquellos casos en que se alcancen los objetivos de eficiencia energética establecidos en el artículo 35, en los que se podrá alcanzar hasta el 60%.

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

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

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

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

- 2.2 Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.
- 2.3 Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del área), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.
- 2.4 Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.
- 2.5 Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IX

Programa de ayuda a los jóvenes

Artículo 54. Objeto del programa.

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

Artículo 55. Ayudas a los jóvenes.

Este programa regula dos opciones de ayudas para los jóvenes incompatibles entre sí:

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

Artículo 56. Beneficiarios.

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

- 1.- Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda en calidad de arrendatario, en un contrato de arrendamiento de vivienda y disponer de, al menos, una fuente regular de ingresos que le reporte unos ingresos anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM.

A tal efecto se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos, quienes estén trabajando por cuenta propia o ajena, el personal investigador en formación y los perceptores de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral de, al menos, seis meses de antigüedad, inmediatamente anteriores al momento de la solicitud.

- 2.- Que el beneficiario tenga menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
- 3.- Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:
 - a. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.
 - b. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos meses desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.
- 4.- Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

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

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

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

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

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

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

- 1.- Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda y disponer de, al menos, una fuente regular de ingresos que le reporte unos ingresos anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM.

A tal efecto se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos, quienes estén trabajando por cuenta propia o ajena, el personal investigador en formación y los perceptores de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral de, al menos, seis meses de antigüedad, inmediatamente anteriores al momento de la solicitud.

- 2.- Que el beneficiario tenga menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
- 3.- Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha de ocupación de la misma que se producirá en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. Este plazo podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

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

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

Artículo 58. *Compatibilidad de la ayuda.*

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

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

Artículo 59. *Cuantía de la ayuda.*

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

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

La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 55 será de hasta 10.800 euros por vivienda, no pudiendo superar en ningún caso el 20% del precio de adquisición de la vivienda.

Artículo 60. *Plazos y abono de la ayuda.*

- 1.- Ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 55

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

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

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

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

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

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente y visado en el Colegio Profesional también correspondiente, se inicie con posterioridad a la fecha de solicitud de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada al beneficiario cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago. A tal efecto el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizada por la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda al beneficiario cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley de Ordenación de la Edificación.

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

Artículo 61. Acceso a la ayuda.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla convocarán periódicamente procedimientos de concesión de las ayudas con arreglo a los requisitos establecidos en este Real Decreto.

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

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

CAPÍTULO X

Programa de viviendas para personas mayores

Artículo 63. Objeto del programa.

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

Artículo 64. Requisitos de las viviendas.

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

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo, atención médica básica permanente, limpieza y mantenimiento, seguridad, restauración, actividades deportivas y culturales y terapias ocupacionales.

Artículo 65. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

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

Artículo 66. Gestión

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

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

Artículo 67. Cuantía de la ayuda.

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

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

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

Artículo 68. Limitación del precio del alquiler

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

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

Artículo 69. Pago de la ayuda al beneficiario.

Previamente al abono total o parcial de la subvención, el beneficiario promotor de la actuación, deberá acreditar estar en posesión de:

1. Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o en su caso de titularidad del edificio a rehabilitar.
2. Licencia municipal de obra.
3. Certificado de inicio de obra.

Artículo 70. Plazo de ejecución de las actuaciones.

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de concesión de la correspondiente licencia municipal, que podrá extenderse a 26 meses cuando se trate de promociones de más de

50 viviendas, salvo cuando se trate de actuaciones de rehabilitación en cuyo caso los plazos serán de 12 meses y 16 meses respectivamente.

Estas obras habrán de iniciarse, previa obtención de la licencia municipal correspondiente, en el plazo máximo de 6 meses desde la resolución de concesión de la subvención. El inicio de las obras se acreditará con certificado acreditativo expedido por el arquitecto director de las obras y visado en el colegio profesional correspondiente.

Artículo 71. Arrendatarios.

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

CAPITULO XI

Programa de ayudas a personas mayores

Artículo 72. Objeto del programa.

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

Artículo 73. Beneficiarios

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

Artículo 74. Cuantía de la ayuda

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

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

Artículo 75. Requisitos

En el supuesto de ayudas para el pago del alquiler, el beneficiario recibirá la ayuda para dicho pago del alquiler de la vivienda siempre que sea su domicilio habitual y permanente y no disponga de vivienda en propiedad, salvo que no pueda ocuparla por razones ajenas a su voluntad. Su patrimonio habrá de ser inferior a 100.000 euros.

En el supuesto de ayudas para el pago de los gastos de mantenimiento, comunidad o suministros básicos de la vivienda en propiedad, esta, ha de ser el domicilio habitual y permanente del beneficiario y el patrimonio del beneficiario ha de ser inferior a 100.000 euros.

Artículo 76. Plazo de la ayuda

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

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

Artículo 77. Acceso a la ayuda

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla convocarán periódicamente procedimientos de concesión de las ayudas con arreglo a los requisitos establecidos en este Real Decreto y en concreto en este capítulo.

CAPITULO XII

Seguimiento, control y evaluación

Artículo 78. Órganos competentes para el seguimiento del Plan.

1. Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

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

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

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

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

2. Comisión Multilateral de Vivienda, Urbanismo y Suelo.

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

3. Comisión Bilateral de Seguimiento.

La Comisión Bilateral de Seguimiento prevista en cada convenio de colaboración estará constituida por el Director General de Arquitectura Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento

(que la presidirá) y por el titular del Órgano competente en la materia de la correspondiente Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla.

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

Artículo 79. Control del Plan Estatal.

1. Una vez vencido el semestre natural, y antes del día 10 del mes siguiente, se enviará por cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 80. Evaluación del Plan Estatal.

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

de lo previsto en el apartado sexto.2 del artículo 86 de la Ley General Presupuestaria.

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

Disposición adicional primera. *Compensación de ayudas.*

A los efectos de lo dispuesto en la regla 5 del artículo 86.2 de la Ley 47/2003 de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a Planes Estatales de Vivienda, transferidos a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

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

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

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

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

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

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

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

La Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta y Melilla dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de finalización que se determine en la adenda para remitir al Ministerio de Fomento

las correspondientes justificaciones de inversión realizada y de otros tres meses para la remisión de las también correspondientes justificaciones de pago de las subvenciones.

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

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

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

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

Disposición derogatoria.

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

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

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

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

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

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

Estas modificaciones no podrán afectar a subvenciones ya reconocidas.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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