



Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

-16-06-21-

I

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

Las ayudas públicas fueron reguladas y financiadas por el Estado en los sucesivos planes estatales de vivienda. A ellas se sumaron las ayudas reguladas y financiadas por cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla en su propio ámbito competencial.

La crisis económico financiera iniciada en el año 2007 y su recuperación, así como la crisis sanitaria y económica iniciada en 2020 a causa de la pandemia del COVID-19 han condicionado y están condicionando significativamente la evolución de dichas ayudas en los últimos años.

El todavía vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 reorientó las ayudas estatales a la vivienda con objeto de hacer frente a la crisis económico financiera iniciada en el año 2007 e intentando soslayar las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda digna y adecuada, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo junto con la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito, entonces imperantes.

La recuperación de esta crisis, notable durante los últimos años, se ha visto ahora truncada, en el año 2020, por la irrupción de la crisis sanitaria y económica originada por la pandemia del COVID-19.

En este escenario y próximo a finalizar la vigencia del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 el Gobierno renueva el compromiso estatal para facilitar el acceso a la vivienda con la aprobación en este real decreto del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el que se regula un nuevo paquete de ayudas estatales a la vivienda, adaptadas a la realidad hoy imperante.

II

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 articulaba en esencia medidas de ayuda al alquiler para personas con menos recursos y en determinados supuestos de vulnerabilidad, a la promoción de viviendas para ser destinadas al alquiler con renta limitada para personas con ingresos limitados y ayudas a la rehabilitación edificatoria para la mejora de la eficiencia energética, la accesibilidad y la conservación, así como la sostenibilidad de nuestras viviendas y de sus entornos tanto urbanos como rurales.



La irrupción de los fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia en el ámbito del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España destinados prioritariamente a la rehabilitación en términos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética de nuestra viviendas y de sus entornos tanto urbanos como rurales, y su coincidencia cronológica recomienda que el nuevo plan estatal de vivienda (Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025) centre sus esfuerzos en facilitar el acceso a la vivienda mediante ayudas al alquiler a los ciudadanos vulnerables y en determinados supuestos como medida a corto plazo y en propiciar de forma estructural y a medio plazo el incremento del parque público de vivienda y del parque de vivienda en alquiler asequible o social, sin perjuicio de la ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes que también se incorpora en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España que actuará de forma determinante y complementaria.

III

.....

IV

“CONTENIDO TECNICO JURIDICO”

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos ha sido informada de este real decreto en su reunión del día de de 2021.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con la aprobación previa de la Ministra y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día de de 2021,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico.

1. Este real decreto tiene por objeto regular el Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2026.
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 de vivienda anteriores y a la concesión de nuevas subvenciones; para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas; para ayudar a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; para fomentar la puesta a disposición de las administraciones públicas de viviendas libres de la SAREB o de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler asequible o social; así como para el fomento de



la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas que vayan a ser destinadas al alquiler asequible. Las citadas aportaciones se destinan también a la concesión de nuevas subvenciones para ayudar a los jóvenes, con escasos recursos económicos, en su acceso a la vivienda, ya sea en alquiler o mediante adquisición en determinados supuestos vinculados al reto demográfico y a la recuperación de municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

3. La concesión de las nuevas subvenciones 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 preliminar, capítulo VI de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 2. *Programas del Plan.*

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
5. Programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento del parque privado de vivienda en alquiler asequible.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
12. Programa de ayuda a la erradicación del chabolismo y la infravivienda

Artículo 3. *Actuaciones objeto de subsidiación.*

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

Artículo 4. *Actuaciones objeto de subvención.*

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

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.



- Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
- Programa de ayuda los jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
- Programa de incremento del parque público de viviendas.
- Programa de fomento del parque privado de vivienda en alquiler asequible.
- Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
- Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social.
- Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
- Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas
- Programa de ayuda a la erradicación del chabolismo y la infravivienda

Artículo 5. *Gestión de las ayudas del Plan. Convenios de colaboración del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con las comunidades autónomas y con las ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 que se acuerde en los correspondientes convenios de colaboración. No obstante, en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana seguirá realizando directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

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, General de Subvenciones 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 los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- b) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada Administración para su ejecución.
- c) 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.
- d) La creación de la correspondiente Comisión de Seguimiento, que estará presidida por el titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- e) La promoción, publicidad e información de las actuaciones del Plan y la documentación facilitada a sus beneficiarios, realizada por cualquiera de las Administraciones Públicas, que deberá incluir en todo caso la imagen institucional del Gobierno de España - Ministerio



de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las resoluciones de concesión de las ayudas deberán expresar igualmente que éstas están financiadas con cargo a fondos del Estado.

Artículo 6. Financiación del Plan.

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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.

3. En cada ejercicio, de 2022 a 2026 ambos incluidos, el 70% del importe que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se comprometa a aportar a cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla estará condicionado a que la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate cofinancie con una cuantía equivalente al 10% de dicho importe. En caso de que la cofinanciación de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea menor a dicho 10% el compromiso del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el 70% se reducirá proporcionalmente.

El 30% restante de dicho importe estará condicionado a que la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla cofinancie con una cuantía del 20% del mismo. En caso de que la cofinanciación de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea menor a dicho 20% el compromiso del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el 30% se reducirá proporcionalmente.

4. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como las entidades locales podrán realizar otras aportaciones complementarias en cada ejercicio para actuaciones del Plan.

5. En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito en el seno de la Comisión de Seguimiento, entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 adquiriera el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para cada anualidad en el convenio de colaboración no podrá ser incrementado en ningún caso. La financiación de los programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida será prioritaria. En los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan Estatal regulado en este real decreto se concretará la instrumentación de esta priorización.

6. Solventada la priorización establecida en el apartado anterior, como mínimo, el 10% de la financiación comprometida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada ejercicio habrá de destinarse al programa de incremento del parque público de viviendas.

7. Solventada la priorización establecida en el apartado 5 y la reserva del 10% establecida en el apartado 6, como mínimo el 10% de la financiación comprometida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada ejercicio habrá de destinarse al programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social o al programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.



Este porcentaje mínimo no será de aplicación si la Consejería competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla justifica expresamente la innecesaria aplicación de estos programas, ya sea por la inexistencia de viviendas disponibles en su respectivo ámbito territorial o por cualquier otro motivo valorado y/o acreditado por la misma.

8. Sin perjuicio y adicionalmente a lo establecido en los puntos anteriores en la distribución inicial por programas y años determinada en cada convenio de colaboración se podrá acordar que una parte de la financiación, ya sea estatal o autonómica, se asigne a otro programa o programas de ayuda concretos, sin que esta asignación pueda modificarse durante alguno o varios de los ejercicios del Plan.

9. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla conforme a lo que se acuerde en la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y convocada al efecto por su titular.

10. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá a las comunidades autónomas o ciudades 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 dichos beneficiarios.

2. 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 los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.



- c) Los beneficiarios de ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado 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. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

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 el mismo y en la normativa específica sobre sectores preferentes que en cada caso pueda resultar de aplicación, así como las preferencias que pueda establecer cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

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 el anterior plan estatal de vivienda por incumplimiento o causa imputable al solicitante.

6. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, podrá exceptuarse el cumplimiento de las circunstancias reguladas en la letra e) del apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003 a los beneficiarios del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Artículo 8. Entidades colaboradoras.

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

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de



la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:
 - a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.
 - b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
 - c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
 - d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.
 - e) Las entidades de crédito 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 entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

CAPÍTULO II

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 9. Objeto del programa.

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

CAPÍTULO III

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 10. Objeto del programa.

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

Artículo 11. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:
 - a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o de un contrato de cesión de uso.
 - b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que



consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

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

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

- d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta o precio igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos 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 o de cesión de uso se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

- a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.
- b) Que el arrendatario, el cesionario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador o cedente de la vivienda.
- c) Que el arrendatario, el cesionario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y se formalice sin



interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la de la nueva renta o precio, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera 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 reducir en las convocatorias de ayudas el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia y la renta o precio máximo mensual establecidos en el artículo anterior, en función de las circunstancias sociales, demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.

En determinados ámbitos, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda objeto de arrendamiento o cesión 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 este incremento solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento que acredite su conformidad.

Por otra parte, no será necesaria la suscripción del acuerdo referido en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- i) En los supuestos de familias numerosas o de personas con discapacidad, para incrementar el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda objeto de arrendamiento o cesión que posibilita el acceso a la ayuda, hasta alcanzar 900 euros.
- ii) Para fijar un límite mínimo de ingresos que deba acreditar la unidad de convivencia a la hora de acceder a la ayuda.

Artículo 13. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda de este programa deberá destinarse obligatoriamente por el beneficiario al pago de la renta o precio de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

Artículo 14. *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 50% de la renta o precio mensual que deban satisfacer por el alquiler o cesión en uso de su vivienda habitual y permanente.



Artículo 15. *Plazo de la ayuda.*

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

No obstante, siempre que haya razones que lo justifiquen, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a cinco 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. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

Artículo 16. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 17. *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 18. *Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.*

En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora o cedente 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 o precio de la cesión en uso mediante, en su caso, el correspondiente descuento.

CAPÍTULO IV

Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Artículo 19. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Artículo 20. Beneficiarios.



1. Podrán ser beneficiarias las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. A estos efectos se considerarán personas especialmente vulnerables a aquellas que ostenten dicha consideración por los Servicios Sociales de las comunidades autónomas o de las administraciones locales correspondientes.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán regular supuestos específicos de especial vulnerabilidad con objeto de que su acreditación sea inmediata sin necesidad de la consideración caso a caso por los Servicios Sociales referidos.

2. No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Podrán ser beneficiarias las administraciones públicas, empresas públicas y entidades benéficas, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables y siempre por cuenta de ellas.

Artículo 21. Solución habitacional.

1. Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerable, una vivienda de titularidad pública, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

2. En caso de indisponibilidad de una vivienda pública y adecuada, la ayuda podrá aplicarse en cualquier otra vivienda adecuada.

3. Esta solución habitacional se hace extensible para cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupadas por las personas víctimas de violencia de género, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerables.

Artículo 22. Cuantía de la ayuda.

1. Podrá concederse una ayuda de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta o precio de la vivienda a ocupar en régimen de arrendamiento, cesión en uso o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho.

2. Podrá concederse otra ayuda de hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de la vivienda con el límite del 100% de dichos gastos.

3. Los servicios sociales de la comunidad autónoma o de la administración local correspondiente habrán de determinar e informar favorablemente la cuantía de estas ayudas dentro de los límites de este artículo y atendiendo a las circunstancias personales de la persona beneficiaria.

Artículo 23. Plazo de la ayuda.

La ayuda se podrá conceder por un plazo de hasta cinco años.



Así mismo la ayuda para atender a los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de la vivienda se podrá conceder también por un plazo de hasta cinco años.

Artículo 24. Acceso a la ayuda.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 25. Concesión directa de la ayuda.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se concederán de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

CAPÍTULO V

Programa de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

Artículo 26. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto la concesión de una ayuda para el pago del alquiler a los arrendatarios de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

Artículo 27. Beneficiarios.

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

- a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.
- c) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento sean iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias



numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos:

- iii) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100
 - iv) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.
- d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta o precio igual o inferior a 900 euros mensuales.
- e) Que el arrendatario haya devenido vulnerable por haber sido reducidos los ingresos netos del conjunto de la unidad de convivencia de forma sustancial y que el esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia, incluidas las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, satisfechas por el arrendatario, supere el 45% de los ingresos netos de la misma. A estos efectos el cómputo de los ingresos netos se realizará en cómputo anual aplicando, en su caso, los prorrateos que correspondan.
2. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:
- a) Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.
 - 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 o cedente de la vivienda.
 - c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

Artículo 28. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda de este programa deberá destinarse obligatoriamente por el beneficiario al pago de la renta arrendaticia de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan



conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

Artículo 29. *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 100% de la renta arrendaticia mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Con el límite establecido en el párrafo anterior el importe de la ayuda será determinado por los servicios sociales de la comunidad autónoma, ciudad de Ceuta y Melilla o entidad local correspondiente.

Artículo 30. *Plazo de la ayuda.*

La ayuda se concederá a los beneficiarios por el plazo en que se mantenga la vulnerabilidad sobrevenida y con el límite de hasta cinco 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. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida.

Artículo 31. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda podrá ser reconocida desde el primer mes en que se materialice la vulnerabilidad sobrevenida.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 32. *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda se concederán de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 33. *Pago de la ayuda.*

La ayuda se abonará directamente a la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante el correspondiente descuento y por cuenta del arrendatario.

CAPÍTULO VI



Programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Artículo 34. Objeto del programa.

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler o de cesión en uso a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al arrendatario o cesionario o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada, en ambos supuestos, en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

La aplicación de este programa en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño tiene por objeto contribuir al reto demográfico.

2. A los efectos de este Plan, se entiende por municipio o núcleo de población de pequeño tamaño el que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes en el momento de la entrada en vigencia de este real decreto.

Artículo 35. Opciones de ayudas.

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

1. Ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda habitual y permanente en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.
2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

Artículo 36. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 1 del artículo 35 las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario, o de un contrato de cesión en uso en calidad de cesionario.
- b) Tener menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
- c) Que la vivienda arrendada, cedida o a arrendar o ceder, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:
 - i) En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento o cesión 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.
 - ii) En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento o cesión 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.



- d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.
- e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos 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 o cesión se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

- i) 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 habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.
- ii) Que el arrendatario, cesionario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador o cedente de la vivienda.
- iii) Que el arrendatario o cesionario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador o cedente.

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 o cesión de vivienda, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento o cesión se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler o cesión, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2 del artículo 35 las personas físicas que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- a) Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda a edificar y disponer de unos ingresos anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM. Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con



enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

- b) Tener menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
- c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario. En el supuesto de vivienda a edificar el plazo mínimo de cinco años computará desde la efectiva entrega de la vivienda al adquirente.
- d) Que el precio de adquisición de la vivienda sea igual o inferior a 100.000 euros.

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

Artículo 37. *Modificación de la renta máxima mensual.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, en relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 27, podrán incrementar hasta 900 euros la renta máxima mensual en los núcleos de población o municipios que determinen cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente han suscrito un acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

Artículo 38. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda al alquiler del apartado 1 del artículo 35 deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta del alquiler o del precio de la cesión en uso de la vivienda habitual, y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler o de la cesión en uso de este Plan o que puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

La ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 35 deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o



núcleo de población de 10.000 habitantes o menos y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

Artículo 39. Cuantía de la ayuda.

1. La cuantía de la ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 35 será de hasta el 60% de la renta o precio mensual que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler o uso de su vivienda habitual y permanente.

2. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 35 será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20% del coste de adquisición de la vivienda. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda que pudiera recibir un beneficiario que adquiere una parte de la misma se determinará aplicando al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100% de la vivienda el porcentaje de cuota adquirida.

Artículo 40. Plazos y abono de la ayuda.

1. Ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 35.

La ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 35 se concederá a los beneficiarios por el plazo de cinco 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 cinco 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 35.

Los beneficiarios de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente del apartado 2 del artículo 35 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 o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda. En ambos casos podrá tratarse de la adquisición de una vivienda ya construida o de una vivienda en construcción, siendo necesario que, en este último supuesto, en el contrato privado o escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda.

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

La ayuda solo podrá ser abonada al beneficiario cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago. A tal efecto, el beneficiario y la



entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizado 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 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

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

Artículo 41. Acceso a la ayuda.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las dos opciones de ayuda reguladas en el artículo 35 mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda de la opción 1 se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda de la opción 2 se abonará de una sola vez por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 42. Concesión directa de las ayudas.

Las subvenciones correspondientes a las dos opciones de este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 43. Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras o cedentes colaboradoras.

En relación con la ayuda del apartado 1 del artículo 35 si existiera una entidad colaboradora que actúe como arrendadora o cedente de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que dicha entidad gestione directamente la recepción de la ayuda, siempre por cuenta del beneficiario, para su directa aplicación al pago de la renta del alquiler o precio de la cesión en uso, mediante el correspondiente descuento.

CAPÍTULO VII

Programa de incremento del parque público de viviendas

Artículo 44. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el incremento del parque público de viviendas, mediante la adquisición de viviendas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas



públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas para ser destinadas al alquiler o cesión en uso.

Artículo 45. Requisitos de las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas adquiridas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, que se vayan a destinar al alquiler o cesión en uso durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 50 años.

El destino por un plazo de al menos 50 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Este plazo se computará desde la fecha de adquisición de cada vivienda.

Artículo 46. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas.

Podrán ser beneficiarias también las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y 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, siempre que actúen sin ánimo de lucro.

Artículo 47. Acceso a la ayuda.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

Artículo 48. Concesión directa de las ayudas.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

En el supuesto de adquisición de viviendas destinadas al incremento del parque público de viviendas de titularidad autonómica, la adjudicación directa de las ayudas previstas, se podrá reconocer mediante la mera suscripción de un acuerdo en la Comisión de Seguimiento del convenio correspondiente.

Artículo 49. Gestión.

La financiación de este programa requerirá de la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate. Este acuerdo deberá ser



suscrito también por el ayuntamiento correspondiente solamente en los supuestos en que participe en la financiación de la adquisición.

Artículo 50. *Cuantía de la ayuda.*

Los adquirentes de viviendas para incrementar el parque público de vivienda destinada al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención de hasta el 60% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

Artículo 51. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 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, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. Este umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto.

3. El umbral de precio de alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos puntos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.

4. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

5. El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

Artículo 52. *Pago de la ayuda al beneficiario.*

El abono de la subvención al beneficiario podrá realizarse de una sola vez y con anterioridad a la adquisición de la vivienda, si bien expresamente condicionada a su formalización e inscripción en el registro de la propiedad. La formalización habrá de producirse en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la ayuda y la inscripción en el registro en el plazo máximo de seis meses desde dicha formalización.

Artículo 53. *Arrendatarios y cesionarios.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM en el momento de la suscripción de correspondiente contrato de arrendamiento o de cesión en uso.



Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio de colaboración correspondiente.

CAPÍTULO VIII

Programa de fomento del parque privado de vivienda en alquiler asequible

Artículo 54. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda de titularidad privada destinado al alquiler o cesión en uso a precios asequibles.

Artículo 55. 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 ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 15 años.

Este plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.

El destino por un plazo de al menos 15 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B, tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de energía primaria no renovable.

Artículo 56. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

- a) Las personas físicas mayores de edad.
- b) Las empresas privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por capital privado.

Artículo 57. Gestión.

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.

Con carácter previo al acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Excepcionalmente podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la



conformidad del ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Artículo 58. *Cuantía de la ayuda.*

1. Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de la rehabilitación de edificios podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 450 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 47.250 euros por vivienda.

2. Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para otros programas existan en este real decreto.

3. 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 incluidos 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 59. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 7,5 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, trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

3. El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos puntos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.

4. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

5. El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

Artículo 60. *Pago de la ayuda al beneficiario.*



El abono de la subvención al beneficiario podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el beneficiario de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

- a) Acreditación de la titularidad del suelo o del edificio a rehabilitar.
- b) Licencia municipal de obra.
- c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20% de la misma hasta que las viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:

- a) Estar finalizadas, lo que se acreditará con la aportación de la correspondiente escritura de obra nueva.
- b) Un mínimo del 20% de las viviendas han de estar ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.
- c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 55.

Artículo 61. *Plazo de ejecución de las actuaciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

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

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

Artículo 62. *Arrendatarios y cesionarios.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate.

Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio de colaboración correspondiente.



Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

Artículo 63. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento de alojamientos temporales, de soluciones residenciales modelo cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada.

Artículo 64. Requisitos de los alojamientos y las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de alojamientos de nueva construcción, así como las promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 20 años. Se incluye, en ambos casos, actuaciones que procedan de la rehabilitación de edificios.

Este plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.

El destino por un plazo de al menos 20 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las edificaciones de las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B, tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de energía primaria no renovable.

Artículo 65. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

- a) Las personas físicas mayores de edad.
- b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
- c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y 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 de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.



Podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la conformidad del ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Con carácter previo al acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 67. *Cuantía de la ayuda.*

Los promotores de actuaciones objeto de este programa podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil, tanto privativa del alojamiento o vivienda como de espacios comunes y de interrelación, de hasta un máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil.

La cuantía máxima de esta subvención, en conjunto, no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.400 euros por alojamiento o vivienda.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para otros programas existan en este real decreto.

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 incluidos 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 68. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

El precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 10 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil privativa de alojamiento o vivienda. En este precio se incluye el disfrute de los espacios comunes y de interrelación.

Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos párrafos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización del precio que se acuerde de conformidad con la legislación específica de aplicación.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.



Artículo 69. Pago de la ayuda al beneficiario.

El abono de la subvención al beneficiario podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el beneficiario de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

- a) Acreditación de la titularidad del suelo o del edificio a rehabilitar.
- b) Licencia municipal de obra.
- c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar al beneficiario el último 20% de la misma hasta que los alojamientos o viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:

- a) Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación de la correspondiente escritura de obra nueva.
- b) Un mínimo del 20% de los alojamientos o viviendas han de estar ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.
- c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 64.

Artículo 70. Plazo de ejecución de las actuaciones.

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

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

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

Artículo 71. Arrendatarios y cesionarios.

Los alojamientos o viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo, en su caso, los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate. En el supuesto de unidades de convivencia de una sola persona los ingresos no podrán superar 3 veces el IPREM y de dos personas 4 veces el IPREM.

Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio de colaboración correspondiente.



CAPITULO X

Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda social

Artículo 72. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y de las entidades locales, así como de sus entidades dependientes o vinculadas, de viviendas de la SAREB para su arrendamiento como vivienda social.

Artículo 73. Requisitos de las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que la SAREB ceda en usufructo a las comunidades autónomas o entidades locales, así como a sus entidades dependientes o vinculadas, para ser destinadas al arrendamiento social durante un plazo de hasta 5 años.

Las viviendas deberán estar en condiciones de ser habitadas. En caso de no estar en condiciones de ser habitadas podrán financiarse las obras de habitabilidad o adecuación con ayudas de este programa conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 76.

Artículo 74. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades autónomas y las entidades locales, así como sus entidades dependientes o vinculadas.

Artículo 75. Gestión.

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo previo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.

Podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la conformidad del ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Con carácter previo al acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el convenio o acuerdo que proponen que se suscriba con la SAREB para su análisis y estudio previo.

Artículo 76. Cuantía de la ayuda.

Las comunidades autónomas o entidades locales, así como a sus entidades dependientes o vinculadas podrán recibir una ayuda de entre 150 euros y 175 euros al mes por



vivienda para hacer frente al precio acordado en la cesión del usufructo realizada por SAREB, por el tiempo que dure tal cesión.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 4.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75% de las mismas, incluidos gastos profesionales, impuestos, tasas y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Estas subvenciones son compatibles con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto.

Artículo 77. Limitación del precio del alquiler.

Las comunidades autónomas y las entidades locales o sus entidades vinculadas o dependientes podrán arrendar las viviendas cedidas por la SAREB a un precio de entre 150 y 350 euros al mes.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 78. Pago de la ayuda al beneficiario.

La ayuda correspondiente al precio acordado para la cesión de la SAREB se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda para las obras de habitabilidad o adecuación de las viviendas se abonará de una sola vez a la finalización de las obras.

Artículo 79. Concesión directa de las ayudas.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

En el supuesto de que la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla fueren directamente los beneficiarios, la adjudicación directa de estas ayudas se podrá reconocer mediante la mera suscripción de un acuerdo en la Comisión de Seguimiento del convenio correspondiente.

Las ayudas correspondientes a este programa podrán concederse cuando la cesión del derecho de superficie se haya formalizado con posterioridad a la entrada en vigencia de este real decreto.

Artículo 80. Arrendatarios y cesionarios.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

Artículo 81. Destino prioritario de las viviendas cedidas por la SAREB.



Las viviendas cedidas por la SAREB habrán de destinarse con carácter prioritario para satisfacer soluciones habitacionales a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables en los términos establecidos en el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en este real decreto.

CAPITULO XI

Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social

Artículo 82. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas, entidades locales o de sus entidades dependientes o vinculadas de viviendas de cualquier titularidad, para su alquiler como vivienda asequible o social.

Artículo 83. Requisitos de las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que se cedan a las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas para ser destinadas al arrendamiento asequible o social.

La cesión habrá de ser por un plazo de al menos 7 años y deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

El cómputo del plazo de la cesión se iniciará en la fecha del acuerdo de cesión.

Artículo 84. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las personas o entidades propietarias de viviendas que las cedan a las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas, para ser destinadas al arrendamiento asequible o social en los términos establecidos en este programa de ayuda.

Artículo 85. Gestión.

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo de cesión de las viviendas por las personas o entidades titulares a las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, a las entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas.

Este acuerdo de cesión previamente deberá ser informado favorablemente en el seno de la Comisión de Seguimiento del convenio que para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 suscribirán el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad correspondiente.

Artículo 86. Limitación del precio del alquiler.



Las viviendas se alquilarán por las comunidades autónomas o entidades vinculadas y dependientes o por las personas o entidades propietarias, en función de los términos de la cesión, al precio social que determine la comunidad autónoma, que no podrá ser superior a 400 euros por vivienda y mes, incrementado en la mitad de la diferencia entre dicho precio social y el índice de precios de alquiler medio de la sección censal establecido en el Sistema Estatal de Índices de Precios del Alquiler.

Este precio umbral de 400 euros al mes será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

El umbral del precio de alquiler social será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 87. *Cuantía de la ayuda.*

Las personas o entidades propietarias de las viviendas podrán recibir una ayuda equivalente a la mitad de la diferencia entre el alquiler social que determine la comunidad autónoma y el índice de precios de alquiler medio de la sección censal establecido en el Sistema Estatal de Índices de Precios del Alquiler.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 4.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75% de las mismas, incluidos gastos profesionales, impuestos, tasas y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Estas subvenciones son compatibles con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto.

Artículo 88. *Pago de la ayuda al beneficiario.*

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 89. *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 90. *Arrendatarios.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa habrán de ser arrendadas a personas que consten en los registros de demandantes de viviendas en alquiler ya sean autonómicos o locales, cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

Si el registro de demandantes no existiera o no constaran demandantes en espera, podrán alquilarse a cualquier otra persona cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas



que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

CAPITULO XII

Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

Artículo 91. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la accesibilidad en y a:

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

Artículo 92. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa, con independencia de que se trate de personas físicas o jurídicas:

1. Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
2. Los propietarios de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.
3. Los propietarios de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva.
4. 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 Públicas, propietarias de las viviendas.
5. 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.
6. Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como, por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
7. 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.
8. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de mejora de la accesibilidad que correspondan, con cargo a parte o la totalidad de la renta arrendaticia, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de



propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que le facultará para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las obras y actuaciones para la mejora de la accesibilidad. Cuando se trate de comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios el importe de la misma deberá repercutirse entre los propietarios de viviendas y, en su caso, los propietarios de 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, si alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurre 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 recibirá la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida. Esta parte se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo 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 93. Requisitos.

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la ayuda de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar finalizadas antes de 2006. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 2006, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.
- b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.
- c) Disponer de informe técnico que acredite la procedencia de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.

Para la obtención de estas ayudas se requiere que se aporte el proyecto las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible 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 2006. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 2006, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.



- 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. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.
- c) Que, al menos, el 40 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea suficiente.

Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para realizar las obras de mejora de la accesibilidad, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar esta circunstancia y el compromiso de destinar las viviendas objeto de mejora en su accesibilidad a domicilio habitual de los arrendatarios en el referido porcentaje.

- d) Disponer informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la procedencia de la actuación.
- e) Que, en su caso, las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios debidamente agrupadas y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes.
- f) Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible, 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.

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

- a) Estar finalizadas antes de 2006. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 2006 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.
- b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el momento de solicitar acogerse a las ayudas. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.
- c) Disponer de informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la procedencia de la actuación.

Para la obtención de estas ayudas se requiere un informe técnico que justifique la procedencia de las obras y que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible 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 y el coste de las obras, así como el de los certificados, informes y proyectos técnicos que procedan no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

Artículo 94. Actuaciones subvencionables.



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

- a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.
- b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.
- c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.
- d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.
- e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.
- f) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.
- g) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 95. Cuantía de las ayudas.

La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites:

- a) 4.500 euros por vivienda cuando se solicita para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo 93.
- b) 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 del artículo 93.

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

Esta ayuda se podrá incrementar hasta 15.000 euros por vivienda si reside en el edificio una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita una discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al



33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

- c) 3.000 euros por vivienda cuando se solicita para actuaciones correspondientes al apartado 3 del artículo 93.
- d) El 60 % del coste de la actuación.
Este porcentaje se podrá incrementar hasta el 75% si en la vivienda o una de las personas que resida en el edificio sea una persona con discapacidad.

El límite unitario de las ayudas establecido en los apartados a) b) y c) de este artículo podrá ser incrementado en 1.000 euros más por vivienda en edificios o viviendas declaradas Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con algún nivel de protección en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

El coste de las actuaciones subvencionables podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos en su caso, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, impuestos, tasas y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

Artículo 96. Plazo.

El plazo para ejecutar las obras de mejora de la accesibilidad en viviendas en los supuestos de los apartados 1 y 3 del artículo 92 no podrá exceder de doce meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

El plazo para ejecutar las obras de mejora de la accesibilidad en el supuesto del apartado 2 del artículo 92 no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

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

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

Artículo 97. Acceso a la ayuda.

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas en los supuestos de los apartados 1 y 3 del artículo 92 solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:



- a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.
 - b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.
3. La subvención a los edificios, en el supuesto del apartado 2 del artículo 92, solo se podrá abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:
- a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso, de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.
 - b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.
 - c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

Artículo 98. Concesión directa de las ayudas.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

CAPITULO XIII

Programa de ayuda a la erradicación del chabolismo y la infravivienda

Artículo 99. Objeto del programa.

Este programa tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales y de gestión inherentes a la erradicación de áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda, con el fin último de contribuir a la inclusión social de las personas y unidades de convivencia afectadas a través del disfrute de una vivienda digna y adecuada en un contexto integrador.

Artículo 100. Delimitación de las áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda para acceder a las ayudas.

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el área en que existe chabolismo y/o infravivienda deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente. Podrá ser continua o discontinua.



Artículo 101. Acuerdo para la gestión de las áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las propuestas de actuaciones en áreas en las que exista chabolismo y/o infravivienda que pretendan financiar con cargo a este programa.

En las comisiones de seguimiento de los convenios se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área, los correspondientes acuerdos. En caso de áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 de seguimiento deberá presentarse la siguiente documentación:

1. El acuerdo de delimitación del área y una ficha resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del área, 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.

2. Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

a) Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área.
b) 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.

c) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará el equilibrio presupuestario de la actuación sin menoscabo, en todo caso, del objeto social de la misma. En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en el artículo 104.

d) 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.

En el Acuerdo de comisión de seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2025. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 102. Beneficiarios.



1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada por la actuación.

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

Artículo 103. Actuaciones subvencionables.

Las actuaciones subvencionables por este programa son aquellas que contribuyan a la erradicación del chabolismo y la infravivienda, en concreto:

- a) Los realojos temporales de los ocupantes de infraviviendas o chabolas, incluidas las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.
- b) Obras de demolición de chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y ubicación dificulten el desarrollo de la actuación.
- c) Obras de rehabilitación de viviendas o de construcción de nuevas viviendas. Las viviendas de nueva construcción o rehabilitadas habrán de tener una calificación energética mínima B, tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de energía primaria no renovable.
- d) 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. Así como obras de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.
- e) Redacción de proyectos y dirección de obras, informes técnicos y certificados, tramitación administrativa, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única en su caso) y actuaciones de gestión.

El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación, incluidos gastos generales inherentes a la actuación, siempre que estén debidamente justificados, así como impuestos, tasas y tributos.

Artículo 104. Cuantía de las ayudas.

La cuantía máxima de las ayudas se determinará para cada actuación subvencionable conforme sigue:

1.- Hasta 5.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las actuaciones y hasta un máximo de cinco años, para las actuaciones de realojo temporal incluidas las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.



2.- Hasta el 75% del coste de las obras de demolición de chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y ubicación dificulten el desarrollo de la actuación.

3.- Hasta 15.000 euros por vivienda que se rehabilita y hasta 50.000 euros por nueva vivienda que se construya con el límite, en ambos casos, del 75% del correspondiente coste de rehabilitación o construcción.

4.- Hasta el 75% del coste de las obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos, incluidos los supuestos de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

5.- Hasta el 75% del coste de redacción de proyectos y dirección de obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única en su caso) y de los costes asociados a la gestión inherente a la actuación.

Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto.

Artículo 105. Abono de la ayuda.

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

1. La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.

2. Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

Artículo 106. Plazo para la ejecución de las actuaciones.

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de ocho años desde la firma del correspondiente acuerdo de la comisión de seguimiento.

CAPITULO XIV

Seguimiento, control y evaluación

Artículo 107. 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, por un lado, y la Administración del Estado, por el otro, en materia de vivienda, urbanismo y suelo. Estará presidida por el titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 147 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Podrá participar en el seguimiento, control y evaluación del Plan.

3. Comisión de Seguimiento.

La Comisión de Seguimiento, prevista en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan, estará constituida por el Director General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (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 de Seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido, pudiendo acordar reajustes en el reparto de la financiación inicialmente previstas en y entre los distintos programas, con las limitaciones establecidas en el artículo 6, 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2025.

Artículo 108. Control e información del Plan.

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

- a) Número de solicitudes recibidas por cada programa objeto de convocatoria pública, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente



- y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.
- b) El número de beneficiarios a los que se les ha concedido las ayudas en cada uno de los programas, desglosado por provincias y municipios, 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. Si la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana no recibe o no tiene acceso a la documentación establecida para 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 reseñado en el artículo siguiente, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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 109. Evaluación del Plan.

Con independencia del control y la información descritos en el artículo anterior, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán presentar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana un informe de evaluación anual relativo al desarrollo de los programas de subvenciones en su ámbito territorial conforme a lo que se establezca en el convenio de colaboración correspondiente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86.2, regla sexta de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

El informe de evaluación anual se presentará al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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.

Artículo 110. Reasignación de recursos.

La no justificación en tiempo y forma de la adquisición de compromiso financiero, del gasto o de la aplicación de los fondos transferidos con anterioridad, así como el incumplimiento de plazos establecidos para la gestión de actuaciones subvencionables, serán causa de la reasignación de los correspondientes recursos por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. A tal efecto, los convenios de colaboración que suscriba el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla especificarán los plazos y condiciones de aplicación.

Disposición adicional primera. Modificación de precios máximos de venta o alquiler de planes de vivienda anteriores.

La limitación del precio de venta o del alquiler establecida para las viviendas a promover en suelos protegidos, incluida la reserva de suelo resultante del correspondiente desarrollo urbanístico, al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 o de los anteriores planes estatales



vivienda, podrá ser modificada por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla con objeto de garantizar la viabilidad económica de las actuaciones y fomentar la promoción de viviendas con precios de venta o alquiler asequibles en estos suelos.

Esta modificación deberá estar amparada en una memoria justificativa que habrá de ser puesta en conocimiento de la comisión de seguimiento del correspondiente convenio que para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 suscriban las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. No afectará a las ayudas estatales que, en su caso y al amparo del plan estatal de vivienda de que se trate, hubieren sido recibidas.

Las actuaciones que se desarrollen en estos suelos podrán acogerse adicionalmente a las ayudas de cualquier programa de los establecidos en este real decreto siempre y cuando cumplan con todos los requisitos para el mismo exigidos.

Disposición adicional segunda. Ampliación del plazo para la ejecución de determinadas actuaciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Los plazos de ejecución de las actuaciones establecidos en los artículos 31, 38, 45 y 72 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda 2018-2021 se amplían en doce meses, incluso en el caso de que dichos plazos ya hubieran vencido.

Disposición adicional tercera. Compensación de ayudas.

A los efectos de lo dispuesto en la regla sexta 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. En caso de no producirse la compensación, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana iniciará el procedimiento de reintegro al Tesoro Público. 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 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.



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

1. Se habilita a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

2. El titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana 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.

Dado en Madrid, el de de 2021.

FELIPE R.

El Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana,
JOSÉ LUIS ÁBALOS MECO