

I. Disposiciones generales

MINISTERIO DE FOMENTO

689 *REAL DECRETO 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.*

La intervención del Estado en el subsector de la vivienda se fundamenta en competencias propias relativas a las bases de la planificación económica. En este sentido, la sentencia 152/1988, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional, reconocía la capacidad del Estado para actuar en el citado subsector a través de planes plurianuales de vivienda, dada la naturaleza y repercusiones económicas del subsector, aun cuando sin olvidar el aspecto profundamente social del mismo, por cuanto afecta a una de las facetas más íntimas y básicas del ser humano. Por ello, los planes estatales de vivienda han solido proponerse objetivos de carácter económico, por una parte, tales como contribuir a lograr o mantener niveles adecuados de actividad y empleo en el subsector, o corregir determinadas ineficiencias o fallos de los mercados de la vivienda, y de carácter social, por otra, brindando su apoyo selectivo a aquellos grupos sociales con mayores dificultades para acceder a viviendas dignas.

La situación de la vivienda, en España, se caracteriza por la disponibilidad de un amplio parque de viviendas, en comparación con las necesidades de la población, en su inmensa mayor parte ocupado por sus propietarios. La fracción de dicho parque cedida u ofrecida en alquiler es muy reducida, si se compara con los porcentajes habitualmente existentes en los principales países de la Unión Europea, tanto que resulta problemática de cara a las necesidades de un país inmerso a unos importantes procesos de movilidad interior de la población, en relación con la oferta de trabajo y la dinámica económica general. Por otra parte, esta situación afecta negativamente a los procesos demográficos de creación de nuevas unidades convivenciales y, en definitiva, y junto a otros factores, a las pautas de la natalidad.

Por otro lado, los años recientes han registrado un proceso de significativo incremento de precios de las viviendas libres, acompañado de unas cifras históricas de promoción de nuevas viviendas, asimismo libres, mientras que las viviendas protegidas de nueva construcción, con precios, lógicamente, limitados, han experimentado retrocesos en cuanto a sus volúmenes de producción. El fenómeno de incremento de precios se ha basado, inicialmente, en un fuerte empuje de la demanda, debido, a su vez, a la buena situación de la economía, traducida en mayor empleo y poder adquisitivo de las familias, reforzado de modo especial por una evolución muy favorable de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, base fundamental del sistema de financiación del acceso en propiedad a la vivienda.

El aspecto menos favorable de estos fenómenos ha consistido en que, a pesar de la oferta existente, amplios grupos de población con niveles medios y bajos de ingresos, y especialmente los jóvenes, se han ido encontrando cada vez más en peores condiciones para acceder a viviendas en propiedad a precios moderados. Aun cuando el proceso alcista de precios presenta síntomas que auguran una cercana tendencia a la estabilización, el problema de la accesibilidad persistirá para muchos de dichos colectivos, dada la resistencia a la baja de los precios nominales de las viviendas libres junto con la estrechez del margen todavía disponible para ulteriores descensos de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

En estas condiciones, parece conveniente, y aún necesario, poner en marcha un nuevo Plan de Vivienda para el período 2002-2005, que no sólo pretenda alcanzar efectos de carácter económico (especialmente, el fomento del empleo, corrigiendo fallos de mercado, como lo es la escasez de viviendas ofrecidas en alquiler), sino que contribuya al logro de los objetivos de una serie de políticas estatales de carácter social: la política de cohesión social, facilitando el acceso a viviendas dignas, en alquiler o en propiedad, a los grupos de población con ingresos reducidos, en sintonía con el Plan Nacional de Acción para la Inclusión Social; políticas de protección a la familia, en el marco del Plan Integral de Apoyo a la Familia 2001-2004, a la tercera edad y a los minusválidos; política de fomento de la natalidad, en relación con la cual la vivienda accesible juega un papel instrumental importante, al menos como condición necesaria, aunque no suficiente.

No obstante, dada la asignación de competencias entre los diferentes niveles de Administraciones públicas, el Estado carece de la posibilidad de llevar a cabo el cumplimiento de sus planes de vivienda de forma autónoma. En efecto, son las Comunidades Autónomas las que ostentan, en principio, las competencias en materia de vivienda y disponen de los instrumentos para, sea actuando directamente, sea mediante su contacto inmediato con los ciudadanos, llevar a efecto las políticas de vivienda. Otro tanto cabe decir por lo que se refiere a uno de los elementos esenciales para el desarrollo de cualquier política de vivienda, es decir, la política de suelo. En este campo, las competencias fundamentales corresponden a las Comunidades Autónomas y, en ciertos aspectos, a las Corporaciones Locales, mientras que el Estado se encuentra desprovisto casi por completo de competencias, es decir, de capacidad jurídica para intervenir en este aspecto y, de hecho, ya las ha ejercido mediante diversas iniciativas legales.

Esta compleja situación jurídica constituye, por tanto, el marco de acción en el que el Estado puede intervenir a través de sus planes de vivienda, como, de hecho, ha venido haciéndolo desde hace ya largos años.

El Plan de Vivienda 2002-2005 representa, por tanto, una iniciativa formulada desde el Estado a las Comu-

nidades Autónomas y, en su medida, y a través de éstas, a las Corporaciones Locales, para colaborar en una tarea que, como se ha puesto de manifiesto, resulta necesaria y que el Estado, por sí solo, no puede culminar. De ahí que la materialización del Plan no se limite al presente Real Decreto, sino que requiera la plasmación de los convenios con las Comunidades Autónomas a los que aquél se refiere, junto con otros convenios, de carácter instrumental, con las entidades de crédito, todo ello en el marco, y con los límites, de los recursos financieros de origen presupuestario ofrecidos por el Estado. En estas condiciones, y contando con la colaboración de los restantes agentes, y, muy especialmente, de los promotores inmobiliarios, públicos y privados, el Plan de Vivienda 2002-2005 podrá alcanzar las finalidades perseguidas por el Estado y los objetivos concretos que las propias Comunidades Autónomas se asignen a sí mismas.

De ahí que este Real Decreto establezca unas reglas de funcionamiento que favorecen la actuación de los diferentes agentes implicados en este subsector protegido, simplificando las categorías de viviendas protegidas, a efectos del Plan, e intensificando los márgenes de responsabilidad de las Comunidades Autónomas en aquellos aspectos en los que la diversidad territorial de España así lo aconseja; fijando una serie de automatismos que favorecerán la estabilidad del funcionamiento del Plan y de las expectativas empresariales; introduciendo reservas no territorializadas de recursos estatales, que permitirán potenciar la promoción de viviendas protegidas destinadas a alquiler, así como la eficiencia general del Plan.

El presente Real Decreto incluye, por otra parte, un sistema de financiación cualificada que potencia la promoción de viviendas protegidas en alquiler, intensifica y concentra las ayudas para la compra de vivienda en quienes acceden por primera vez a la propiedad de una vivienda y refuerza el sistema de ayudas y estímulos a la urbanización de suelo destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas.

Para la elaboración de este Real Decreto han sido consideradas las observaciones, entre otros, de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas (AGECovi), Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI), Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), Organizaciones de Consumidores y Usuarios, a través del Consejo de Consumidores y Usuarios, Entidades de crédito, especialmente a través de la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA), Asociación Española de Banca Privada (AEB) e Instituto de Crédito Oficial (ICO).

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 11 de enero de 2002,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. Este Real Decreto se aplicará a la financiación cualificada, durante el período comprendido entre la fecha de su entrada en vigor y el 31 de diciembre del

año 2005, de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo que a continuación se indican:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública (excepto las calificadas como de promoción pública), así como la adquisición de dichas viviendas.

b) La promoción, bajo cualquier modalidad, de las viviendas calificadas de promoción pública, para cesión en arrendamiento, acogidas al sistema de cofinanciación previsto en este Real Decreto.

c) La adquisición de otras viviendas existentes, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este Real Decreto, sea para uso propio, o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro.

d) La rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de otros entes públicos territoriales.

e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

2. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas promovidas para arrendamiento, en los términos en que se acuerde con cada Comunidad Autónoma o con las Ciudades de Ceuta y Melilla, aquellos otros alojamientos declarados protegidos en virtud de la normativa propia de éstas, sean de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinados a arrendamientos u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. En todo caso, deberán tener características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad, inmigrantes u otros, y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos.

La superficie protegida, a efectos de financiación cualificada, no excederá de 40 metros cuadrados útiles para cada una de las unidades habituales incluidas en un alojamiento.

También será protegida la superficie útil correspondiente a los servicios comunes, con un máximo del 20 por 100 de la superficie útil total de las unidades habitacionales del alojamiento.

3. Podrán, asimismo, acogerse a la financiación cualificada correspondiente a la vivienda a que se refiere el apartado 1, a), de este artículo, en la medida y condiciones en que ello se acuerde con cada Comunidad Autónoma y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, aquellas viviendas que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible, es decir, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

4. La financiación cualificada regulada por el presente Real Decreto podrá extenderse a los supuestos de autoconstrucción y de rehabilitación en áreas rurales, previstos en la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, de

conformidad con los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento con las mismas.

La financiación cualificada será análoga a la correspondiente a los promotores para uso propio, teniendo en cuenta las diferentes características de la autoconstrucción y de la rehabilitación en áreas rurales según las normativas autonómicas, así como sus diferencias en cuanto a necesidades de financiación y coste público de las ayudas, en relación con el supuesto citado del promotor para uso propio.

Artículo 2. *Formas de financiación cualificada.*

1. La financiación cualificada de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo regulada en este Real Decreto podrá adoptar las siguientes modalidades:

A. Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento con las mismas.

B. Ayudas económicas directas:

- a) Subsidiación de los préstamos cualificados.
- b) Subvenciones.
- c) Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. El Ministerio de Fomento satisfará, con cargo a sus presupuestos, las subvenciones, subsidios y otras ayudas directas, en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a la financiación cualificada, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios suscritos entre ambas Administraciones.

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

Artículo 3. *Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada.*

Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que este Real Decreto exija, especialmente, para determinados supuestos, y con independencia de los requisitos que en cada caso se exijan tanto para acceder a las viviendas objeto de este Real Decreto como para poder calificar actuaciones protegidas acogidas al mismo:

a) Que las actuaciones para las que se solicita financiación cualificada hayan sido calificadas o declaradas como protegidas por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla y que las viviendas objeto de dichas actuaciones vayan a dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales, para uso propio, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de

la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas.

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 9 para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

c) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, de las viviendas, tengan ingresos familiares, determinados según establece el artículo 12 de este Real Decreto, que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional para la obtención de préstamo cualificado; de 4,5 veces el salario mínimo interprofesional para ser beneficiarios, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, de subsidios de préstamos y, en su caso, de ayudas estatales directas especiales a la entrada, a las que se refiere el artículo 19 de este Real Decreto; y de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional para ser beneficiarios, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, de ayudas estatales directas básicas a la entrada, igualmente establecidas en el mismo artículo 19.

Todo ello con independencia de lo establecido, a este respecto, en el capítulo V sobre rehabilitación.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de los mismos, a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio como condición para poder acceder a la financiación cualificada.

d) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no hayan obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. No será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de financiación cualificada se deba a la adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía. En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado anteriormente obtenido y la devolución, salvo en el supuesto de familias numerosas, de las ayudas económicas directas obtenidas, actualizadas con los intereses legales.

e) Que las viviendas no excedan de los precios máximos de venta, adjudicación o renta que, según los casos, se establecen en este Real Decreto.

f) Que las viviendas no excedan de las siguientes superficies útiles máximas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación:

1.º 90 metros cuadrados, con carácter general.

2.º 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas. A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, hasta un 15 por 100 de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que le será aplicable, además de los requisitos relativos a publicidad e información específica que puedan establecer las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, lo dispuesto en el artículo 23, b) del presente Real Decreto.

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

Artículo 4. *Efectos por incumplimiento.*

El incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 3 y de cualesquiera otros requisitos exigidos

en este Real Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de financiación cualificada, incluso la no obtención de calificación o declaración definitiva de las actuaciones de rehabilitación, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración General del Estado de las cantidades satisfechas con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Artículo 5. *Características generales de los préstamos cualificados.*

Los préstamos cualificados a los que se refiere este Real Decreto tendrán las siguientes características comunes, con independencia de las cuantías y plazas o de carencia y de amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas.

a) Serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Fomento los convenios a que se refiere el artículo 44 de este Real Decreto, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

b) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto en relación con dichos préstamos cualificados.

c) El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder en el marco del Plan será igual a un porcentaje del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. Dicho porcentaje será el que resulte como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propongan colaborar en la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005, sistema regulado por Orden del Ministro de Fomento, y que se desarrollará previamente a la formalización de los convenios con las mencionadas entidades, a los que se refiere el artículo 44 de este Real Decreto.

El tipo de interés efectivo anual resultante será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, teniendo vigencia, al menos, hasta la finalización del año 2002. En el primer trimestre de cada uno de los años 2003 a 2005, se volverá a revisar y, en su caso, a modificar dicho tipo de interés efectivo inicial, aplicando el mismo porcentaje derivado del mencionado sistema competitivo de ofertas, a la media de los dos últimos meses con información disponible del mencionado tipo porcentual de referencia del conjunto de entidades.

Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, valorada la evolución y perspectivas del subsector vivienda y de los mercados financieros, y si las circunstancias así lo aconsejaren, podrá modificar el tipo de interés efectivo aplicable, incluso dentro de períodos anuales, si bien habrán de aplicarse las reglas previstas en este apartado para la revisión ordinaria anual.

El tipo de interés efectivo resultante, tanto si coincide con el vigente hasta ese momento, como si ha sido modificado por el procedimiento expuesto, será de aplicación a los nuevos préstamos cualificados que se concedan y, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos al amparo de los convenios formalizados por el Ministerio de Fomento con las entidades de crédito, con anterioridad, pero en el marco de este Real Decreto, a partir del primer vencimiento, inclusive, que se pro-

duzca, una vez transcurrido un mes desde la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho nuevo tipo de interés efectivo.

El procedimiento descrito para la revisión y, en su caso, modificación del tipo de interés efectivo, será aplicable igualmente con carácter anual a partir de 2006, inclusive.

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

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca, si bien no será preceptiva dicha garantía cuando los préstamos recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de suelo o en materia de rehabilitación, excepto en los supuestos previstos en los apartados 1, A), y 1, B), a), del artículo 37 de este Real Decreto.

Artículo 6. *Subsidiación de los préstamos cualificados.*

1. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado.

2. La subsidiación de préstamos que determina el número anterior tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, o de la subrogación en el mismo, por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

La efectividad de la subsidiación de préstamos cualificados, cuando éstos hubieran sido formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la solución expresa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, practicándose, si procede, la correspondiente liquidación complementaria.

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

Artículo 7. *Precio básico y precios máximos de venta.*

Se establece un precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, que se fija en 623,77 euros, y que servirá como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a las medidas de financiación cualificada del presente Real Decreto. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán, según su propia normativa, fijar las cuantías máximas de dichos precios de venta para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos de su territorio, inferiores o superiores al mencionado precio básico, sin que, en este último caso, dichas cuantías máximas de precios puedan superar las establecidas en los artículos 14 y 20.2 de este Real Decreto.

El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, acordará, en el mes de diciembre de los años 2002, 2003 y 2004, la cuantía del precio básico, habida cuenta de la evolución del Plan de Vivienda 2002-2005, de los indicadores de precios de las viviendas libres y de costes de la edificación residencial, publicados por el Ministerio de Fomento, de la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la economía. Dicho Acuerdo será publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

Artículo 8. *Municipios singulares.*

A los efectos de este Real Decreto se consideran municipios singulares aquellos en los que, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos de venta de las viviendas, se den especiales dificultades de acceso a la vivienda y, por ello, sean así declarados, en su caso, mediante Orden del Ministro de Fomento, en el primer trimestre del año, a propuesta razonada de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

En los municipios declarados singulares, el precio máximo de venta de las viviendas acogidas al presente Real Decreto podrá incrementarse, en relación con los máximos establecidos por cada Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, en los siguientes porcentajes máximos:

- a) Municipios singulares del grupo A: hasta un 40 por 100.
- b) Municipios singulares del grupo B: hasta un 20 por 100.
- c) Municipios singulares del grupo C: hasta un 10 por 100.

Artículo 9. *Financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.*

1. Podrán acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, de viviendas previstas en este Real Decreto, cuyos ingresos familiares, corregidos según establece el artículo 12 de este Real Decreto, no excedan de 4,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no tengan o no hubieran tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

2. Asimismo, podrán acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad aquellas familias numerosas, con ingresos familiares no superiores a los indicados en el apartado 1 de este artículo, que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, siempre que el valor de esta última, libre o protegida, determinado como se indica en el citado apartado 1, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. En caso de que la vivienda poseída en propiedad estuviera sujeta a algún régimen de protección pública, será preciso la enajenación de la misma, sin devolución de las ayudas estatales percibidas, previamente a la adquisición de la nueva vivienda.

Artículo 10. *Destino y ocupación de las viviendas. Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer y a la descalificación.*

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante

el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo. Quedan exceptuadas las familias numerosas, en el supuesto al que se refiere el apartado 2 del artículo 9 de este Real Decreto y podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla. En cualquier caso, se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá superar el establecido, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, en aplicación del artículo 14 de este Real Decreto, para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial.

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

En cuanto al supuesto de segunda transmisión al que se refiere el artículo 20.2, el precio máximo de venta será el establecido en dicho artículo.

4. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este Real Decreto no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación o declaración definitiva de las mismas.

5. La prohibición de disponer y las limitaciones a que se refieren los apartados 2 a 4 de este artículo se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición y limitaciones a la facultad de disponer por medio de nota marginal.

Artículo 11. *Promotores y adjudicatarios.*

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

2. Las referencias que en este Real Decreto se efectúan a los promotores para uso propio se aplicarán, exclusivamente, a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios.

3. A efectos de este Real Decreto se entenderá por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

4. En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, podrán ser promotores tanto sus propietarios como los inquilinos de las viviendas cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

Artículo 12. *Ingresos familiares.*

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el salario mínimo interprofesional, corregida según se establece en los apartados 3 y 4 de este artículo, de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

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

La solicitud de financiación cualificada implicará la autorización para que la Administración pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la Administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

2. A efectos de este Real Decreto, se entiende por ingresos familiares los determinados conforme al apartado 1 anterior, referidos a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

3. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla aplicarán a los ingresos familiares un coeficiente multiplicativo corrector, en función del número de miembros de la unidad familiar:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1 ó 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 o más	0,83

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

4. Con independencia de lo establecido en el apartado 3 anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán aplicar a la magnitud de renta determinada en la forma prevista en el apartado 1 un coeficiente multiplicativo corrector comprendido entre 0,80 y 1,00, en función de la relación existente entre el precio básico y los precios máximos de venta vigentes en cada territorio de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, o de otras circunstancias consideradas por aquéllas.

CAPÍTULO II

Financiación de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública

SECCIÓN 1.^a DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 13. *Destino de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública.*

Las viviendas de nueva construcción que en su calificación o declaración como protegidas se acojan a las disposiciones del presente Real Decreto, se destinarán, obtengan o no financiación cualificada, a adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales, para uso propio, o arrendatarios, cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

SECCIÓN 2.^a VENTA O ADJUDICACIÓN

Artículo 14. *Precios máximos de venta o adjudicación.*

a) El precio máximo de venta o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación o declaración provisional de las viviendas, será fijado por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla para cada ámbito territorial y tendrá como límite 1,56 veces el precio básico a nivel nacional. En los municipios singulares serán de aplicación los incrementos máximos que establece el artículo 8 de este Real Decreto.

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

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

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

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

Artículo 15. *Características de los préstamos cualificados.*

Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas sujetas a regímenes de protección pública calificadas o declaradas protegidas tendrán, además de las generales establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, las siguientes características:

A) La cuantía máxima, en los préstamos al promotor, será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de la vivienda como protegida.

Cuando se trate tanto de préstamos directos como subrogados a adquirentes y adjudicatarios, la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación o del 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio.

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

En el supuesto regulado en el apartado 2 del artículo 9 de este Real Decreto, la cuantía máxima del préstamo cualificado no podrá exceder del 80 por 100 de la diferencia entre el precio total de la vivienda protegida objeto de adquisición al amparo del presente Real Decreto y el valor de la vivienda ya poseída a que se refieren los citados apartado y artículo, y se atenderá a los demás requisitos exigibles en el supuesto del primer acceso a la vivienda en propiedad.

No serán objeto de financiación cualificada la promoción o adquisición de locales.

B) El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinte años, precedido, en préstamos al promotor, de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo.

Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de cualificados en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, por interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo, que, a juicio de la entidad de crédito, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario.

La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la amortización de las tres primeras anualidades completamente satisfechas.

El nuevo capital pendiente de amortización, resultante de la incorporación al capital vivo en el momento de cada interrupción de los intereses no satisfechos durante aquélla, no podrá exceder de la cuantía inicial del préstamo.

En estos supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se regirá por lo establecido a tal efecto en el artículo 18.1 de este Real Decreto.

Artículo 16. *Préstamos a promotores.*

1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción cuando hayan obtenido la calificación o la declaración provisional.

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

Las entidades de crédito podrán efectuar una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación o declaración definitiva, o hasta el otorgamiento y presentación de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación para su inscripción registral o, en el supuesto de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea presentada por su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

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

2. El período de carencia, de una duración máxima de tres años, finalizará, dando inicio al período de amortización, en los siguientes momentos:

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

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva, o, en su caso, en la de declaración de finalización de las obras.

Artículo 17. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*

1. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor, o directamente.

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

Con el otorgamiento de la escritura, que deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, debiendo satisfacer a partir de ese momento la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario. A tal efecto, se remitirá copia de dicho documento a la entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará aquél además subrogado en dicha obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

3. La concesión de los préstamos cualificados directos al adquirente y al adjudicatario se atenderá a las siguientes condiciones:

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

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el adquirente o adjudicatario y el promotor de la vivienda, y que, entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo cualificado, no hayan transcurrido más de seis meses.

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

Artículo 18. Subsidiación de préstamos a adquirentes o adjudicatarios.

1. El Ministerio de Fomento subsidiará, en los términos establecidos en el artículo 6 de este Real Decreto, los préstamos cualificados obtenidos por adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, en la cuantía y por los períodos que a continuación se indican:

Ingresos familiares (número de veces el salario mínimo interprofesional)	≤ 1,5	> 1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5	> 3,5 ≤ 4,5
Subsidiación de la cuota (%)	20	15	10	5
Duración máxima subsidiación (años)	10	10	5	5

Este sistema de subsidiación es compatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada, a la que se refiere el artículo 19 de este Real Decreto.

Alternativamente, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán optar por el siguiente sistema de subsidiación, que será incompatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada, en su cuantía básica, a la que se refiere el artículo 19 de este Real Decreto:

Ingresos familiares (número de veces el salario mínimo interprofesional)	≤ 1,5	> 1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5
Subsidiación de la cuota (%) ...	40	30	15
Duración máxima subsidiación (años)	10	10	10

2. La subsidiación correspondiente a los prestatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, y a 3,5 veces dicho salario, en el sistema alternativo de subsidiación, se concederá por un período de cinco años y podrá ser ampliada por otro período de la misma duración máxima.

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

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos familiares, cuando la media de los mismos en los dos años anteriores al de la revisión, no variara en más o en menos de un 20 por 100, en relación con los ingresos familiares acreditados en el momento de la concesión inicial de la subsidiación.

Las modificaciones en niveles de ingresos que excedieran de dicho límite determinarán la aplicación de la

subsidiación que corresponda, en su caso, en relación con el nuevo tramo de ingresos en el que se inscriba el solicitante de la ayuda.

3. Cuando se trate de una familia numerosa, el porcentaje de subsidiación correspondiente en cada caso se incrementará adicionalmente en 5 puntos porcentuales durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo cualificado.

Artículo 19. Ayudas estatales directas a la entrada.

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio que tengan derecho a acogerse al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán solicitar una ayuda estatal directa a la entrada, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda.

Esta ayuda consistirá, en su parte básica, reservada a aquellos solicitantes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, en el abono de un determinado porcentaje, graduable según los niveles de ingresos de los solicitantes, del precio total de la vivienda que figure en la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, o, en caso de promoción individual para uso propio, de la suma de los valores de la edificación y del suelo, que constarán en la escritura de declaración de obra nueva.

En el supuesto regulado en el apartado 2 del artículo 9 de este Real Decreto, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la diferencia entre el precio total de la vivienda objeto de adquisición al amparo de este Real Decreto y el valor de la vivienda ya poseída, determinado según se establece en los citados apartado y artículo.

Con independencia de la cuantía básica de la ayuda estatal directa a la entrada, podrá corresponder una cuantía especial de ayuda estatal directa a la entrada, cifrada en las cantidades en euros que se indican, cuando el solicitante, con ingresos familiares corregidos no superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional, reúna alguna o varias de las circunstancias personales o familiares que se especifican en este mismo número, que serán acumulables entre sí.

La cuantía total de la ayuda estatal directa a la entrada se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades de crédito concedentes del préstamo cualificado, cuya obtención será necesaria para poder recibir la ayuda estatal directa a la entrada, en el momento de la formalización de aquél, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor.

Las cuantías abonadas en concepto de ayuda estatal directa a la entrada podrán ser reintegradas por el Ministerio de Fomento a dichas entidades financieras al contado y sin intereses, o bien en un período máximo de cinco años, aplicando, en este último supuesto, el tipo de interés efectivo vigente, en cada momento, para los convenios con las mencionadas entidades de crédito para la financiación de las actuaciones protegidas del Plan de Vivienda.

El citado reintegro será efectuado por el Ministerio de Fomento con independencia de cualesquier circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de la ayuda estatal directa a la entrada.

Las cuantías de la ayuda estatal directa básica a la entrada serán las siguientes:

Nivel de ingresos (n.º de veces el salario mínimo interprofesional)	Cuantías básicas (% precio total vivienda)
≤ 1,5	11
> 1,5 ≤ 2,5	8
> 2,5 ≤ 3,5	5

Las cuantías de la ayuda estatal directa especial a la entrada serán las siguientes:

Cuantías especiales			
Jóvenes (1)	Familias numerosas		Otras circunstancias (2)
	N.º de hijos	Euros	
3.000	3	3.000	900
	4	3.600	
	5 ó más	4.200	

(1) Edad no superior a treinta y cinco años del destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

(2) Unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o que en la unidad familiar haya personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o que la unidad familiar tenga a su cargo a alguna persona de más de sesenta y cinco años.

Cuando la vivienda estuviera situada en un municipio singular, las cuantías especiales de la ayuda estatal directa a la entrada se incrementarán en el mismo porcentaje, fijado por la Comunidad Autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, que corresponda a los precios máximos de venta de las viviendas en la localidad en la que se ubique, según se establece en el artículo 8 de este Real Decreto.

SECCIÓN 3.^a ARRENDAMIENTO

Artículo 20. *Condiciones de las actuaciones financiadas con destino a arrendamiento. Rentas máximas.*

1. La obtención de financiación cualificada para la promoción y rehabilitación de edificios y viviendas, para su cesión en arrendamiento, supondrá la vinculación de los mismos a dicho régimen de uso durante un período de diez o veinticinco años, según sea la duración contratada del período de amortización del préstamo.

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

2. No obstante lo establecido en el apartado 1 anterior, en el caso de las viviendas vinculadas al régimen de arrendamiento por plazo de veinticinco años, el arrendador de las viviendas podrá ofrecer en venta, previa notificación a la Comunidad Autónoma, hasta el 50 por 100 de las mismas a los inquilinos, en las siguientes condiciones:

1.^a El inquilino deberá haber permanecido en régimen de arrendamiento en la vivienda durante al menos cinco años.

2.^a La vivienda habrá debido estar destinada al régimen de arrendamiento al menos durante diez años desde su calificación definitiva.

En el supuesto de que el inquilino no comprase la vivienda, el arrendador podrá optar por continuar con la explotación de la misma en régimen de arrendamiento, o venderla, previa autorización, en su caso, del cambio de uso por parte de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y coincidiendo con la terminación del plazo de contrato de arrendamiento o de alguna de sus prórrogas.

En caso de venta por cualquiera de los supuestos indicados, el precio máximo de la vivienda, que figurará

en el visado del contrato de compraventa, expedido por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, no podrá superar, por metro cuadrado de superficie útil, 1,25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la transacción, sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un municipio singular. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el párrafo b) del artículo 14 de este Real Decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos.

3. Las viviendas protegidas para alquiler podrán ser enajenadas por sus promotores, individualizadamente o por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización, y en las condiciones fijadas por parte del órgano competente de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, a nuevos titulares, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación, por parte de los adquirentes, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos en este Real Decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en la financiación cualificada que hubieran obtenido los promotores.

4. Las viviendas promovidas para destinarlas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos de régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador.

5. Las rentas máximas anuales iniciales serán:

a) La renta anual máxima inicial será el 4 por 100, cuando el préstamo cualificado tenga veinticinco años de amortización, y el 7 por 100, cuando el préstamo sea a diez años, del precio legal máximo al que se refiere el apartado 2 anterior, último párrafo, aplicando la cuantía del precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda.

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

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

6. Las disposiciones de los cinco apartados anteriores serán aplicables a los arrendamientos u otras formas de explotación a que se refiere el artículo 1.2.

7. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas protegidas promovidas para arrendamiento, la adquisición de viviendas existentes que cumplan las condiciones establecidas en el capítulo IV de este Real Decreto, por entidades sin ánimo de lucro para su cesión en arrendamiento, ateniéndose a los términos, plazos y rentas máximas previstas en este artículo.

Artículo 21. *Financiación cualificada.*

1. Además de las condiciones referentes a las actuaciones en general, establecidas en el artículo 3 de este Real Decreto, así como las características de los préstamos contenidos en los artículos 15 y 16, aplicables a los préstamos a promotores de viviendas para arrendamiento, habrá que tener en cuenta, asimismo sus siguientes singularidades:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por 100 del precio máximo al que se refiere el apartado 2, último párrafo, del artículo 20, de este Real Decreto.

b) El plazo de amortización de los préstamos será de diez o veinticinco años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años.

c) Las entidades de crédito podrán efectuar una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que el 50 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado.

d) Si la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento fuera edificada sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, la cuantía máxima del préstamo cualificado sería del 70 por 100 del precio total de la vivienda.

2. La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento será la siguiente:

Duración período amortización (años).	25		10	
Subsidiación de la cuota (%).	50	40	30	20
Duración subsidiación (años).	5 primeros.	6.º al 20.º	5 primeros.	6.º al 10.º

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los 5 primeros años del período de amortización.

3. El Ministerio de Fomento subvencionará al promotor en una cuantía del 15 por 100, si el préstamo fuera a 10 años, o del 20 por 100, si el préstamo fuera a 25 años, del precio máximo total de venta al que se refiere el artículo 20, apartado 2, último párrafo, de este Real Decreto, por cada una de las viviendas destinadas a arrendamiento que tuvieran una superficie no superior a 70 metros cuadrados útiles.

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

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, asimismo a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en 1 punto porcentual menos que las establecidas en el artículo 20.5.a).

Las cantidades cuyo anticipo se autorice, en función de las disponibilidades presupuestarias, por el Ministerio de Fomento deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de la calificación o de declaración definitiva o, en su caso, de la declaración de terminación de las obras.

CAPÍTULO III

Cofinanciación de viviendas de promoción pública

Artículo 22. *Cofinanciación de viviendas de promoción pública.*

1. El Ministerio de Fomento cofinanciará, en los términos en que se acuerde en los convenios que se sus-

criban con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, o en la normativa propia de aquellas, para cesión en arrendamiento, siempre que sus destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, o de otro límite inferior que establezca la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La superficie útil máxima de las viviendas a que se refiere el número anterior no podrá exceder de 70 metros cuadrados, o de 90 si la unidad familiar consta de 4 o más miembros.

3. La cofinanciación de las viviendas a que se refiere este artículo supondrá la permanencia en el régimen de uso indicado durante un período de al menos diez años.

4. La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 30 por 100 del coste de la promoción. A estos efectos, el coste máximo computable, por metro cuadrado de superficie útil, será igual al 85 por 100 del precio básico a nivel nacional vigente en el año en que se inicie la promoción.

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

CAPÍTULO IV

Financiación de la adquisición protegida de otras viviendas existentes

Artículo 23. *Ámbito de las actuaciones protegidas.*

A los efectos de este Real Decreto se considera adquisición protegida de viviendas existentes la que tenga lugar a título oneroso, en los siguientes supuestos:

a) La adquisición, en segunda o posterior transmisión, de viviendas libres o sujetas a regímenes de protección pública.

Asimismo, se considerarán segundas transmisiones, a estos efectos, las transmisiones que se realicen de viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) La adquisición, en primera transmisión, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 3.f) de este Real Decreto, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

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

d) La adquisición de viviendas libres resultantes de las actuaciones de rehabilitación de edificios, a las que se refiere el artículo 37 de este Real Decreto, con o sin adquisición del edificio rehabilitado.

Artículo 24. *Precio máximo de venta.*

1. El precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, de las viviendas existentes, será el establecido como máximo, con carácter general, por la Comunidad Autó-

noma o Ciudades de Ceuta y Melilla, para las viviendas, de nueva construcción, calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas, y para los garajes y trasteros, en la misma localidad o circunscripción territorial, en el momento en el que tenga lugar el contrato de opción de compra o compraventa visado por el órgano administrativo competente.

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

Artículo 25. Características de los préstamos cualificados.

1. Los préstamos para la adquisición de viviendas existentes tendrán las mismas características que los préstamos directos a adquirentes regulados en el artículo 17 de este Real Decreto, en relación con el artículo 15.

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

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

b) Si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, deberá cancelarlo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo al adquirente, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 23.d) de este Real Decreto.

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

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

Artículo 26. Subsidiación de los préstamos cualificados y ayuda estatal directa a la entrada.

La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo, así como todo lo relativo a la ayuda estatal directa a la entrada, se adecuarán a lo establecido en los artículos 18 y 19 para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, en primer acceso a la vivienda en propiedad. Cuando las viviendas sean adquiridas por familias numerosas, aquellas podrán tener una superficie útil de hasta 120 metros cuadrados.

Para las viviendas a las que se refiere el artículo 23.b), podrá obtenerse la financiación cualificada correspondiente a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.

CAPÍTULO V

Financiación de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación

SECCIÓN 1.^a DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 27. Actuaciones protegidas.

1. A los efectos de este Real Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegidas la rehabilitación

de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de otros entes públicos territoriales.

2. El Ministerio de Fomento podrá conceder subvenciones para la implantación y mantenimiento de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación por los entes públicos territoriales, incluyendo aquellas oficinas que se dediquen a información y apoyo a la gestión de otras actuaciones protegidas. El Ministerio de Fomento, oídas las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, fijará, en el ámbito de los convenios previstos en el artículo 43 de este Real Decreto, las condiciones para la concesión de dichas subvenciones y los criterios de su distribución territorial.

Artículo 28. Concepto y limitaciones del presupuesto protegido.

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en los apartados 2 y 3 de este artículo, el coste real de las mismas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio.

2. Superficie máxima computable por vivienda y otras edificaciones.

a) Para la determinación del presupuesto protegido, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

b) Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegido se calculará sobre la superficie útil computable de las viviendas del inmueble y de los locales, en el caso de que estos participen en los costes de ejecución, limitada dicha superficie a 120 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local.

c) Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas, el presupuesto protegido se calculará sobre la mayor de las superficies útiles que resulten antes o después de las obras de rehabilitación, computándose como máximo 120 metros cuadrados útiles por vivienda.

d) Las obras de rehabilitación de la vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las superficies máximas a que se refiere el artículo 14.b) de este Real Decreto.

e) Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras de adecuación de habitabilidad, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación.

3. Presupuesto protegido máximo de la actuación por metro cuadrado útil.

a) En rehabilitación de edificios, el presupuesto protegido por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 70 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, establecido en el artículo 14.a) de este Real Decreto, con carácter general, para las viviendas sujetas a regímenes de protección pública declaradas protegidas, aplicable en el momento

de la calificación o declaración provisional de actuación protegida de rehabilitación, en la misma localidad o circunscripción territorial.

Dicho porcentaje se elevará hasta el 80 por 100 de dicho precio máximo de venta en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación.

b) Cuando los inmuebles estén situados en conjuntos históricos, el presupuesto protegido que hubiera correspondido en aplicación del párrafo a) de este artículo, podrá incrementarse hasta un 25 por 100, no pudiendo exceder en ningún caso dicho presupuesto protegido incrementado, del coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

c) En rehabilitación de viviendas, el presupuesto protegido no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del 50 por 100 del precio máximo de venta, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, establecido en el artículo 14.a) con carácter general, para las viviendas protegidas de nueva construcción, aplicable en el momento de la calificación o declaración provisional de actuación protegida de rehabilitación, en la misma localidad o circunscripción territorial.

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

SECCIÓN 2.^a ÁREAS DE REHABILITACIÓN

Artículo 29. Operaciones protegidas.

1. A los efectos de este Real Decreto se entenderán como áreas de rehabilitación las áreas de rehabilitación integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sean así declaradas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

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

3. En caso de promoción en el área objeto de rehabilitación de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública, de los comprendidos en el artículo 1.1.a) y b), será de aplicación, en su caso, los sistemas de financiación cualificada establecidos en los capítulos II y III, según proceda.

4. Las operaciones se ajustarán estrictamente al planeamiento urbanístico vigente, debiendo en todo caso quedar asegurada la diversidad social y de usos y, en particular, el realojamiento de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 30. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada específica de las áreas de rehabilitación consistirá, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 3 y 5 de este artículo, en una subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento destinada al promotor, que se abonará a través de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla o, en su caso, en la forma que se acuerde según establece el apartado 4 de este artículo. La cuantía máxima de la subvención será la siguiente:

a) Hasta el 40 por 100 del coste de la rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 4.000 euros por vivienda objeto o, en su caso, consecuencia de la rehabilitación.

b) Hasta el 25 por 100 del coste de las operaciones de urbanización y reurbanización, incluyendo, en su caso,

las obras de demolición a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25 por 100 de la subvención que corresponda efectivamente como consecuencia del párrafo a) anterior.

2. La subvención podrá ser abonada fraccionadamente en función del desarrollo de las correspondientes actuaciones y de las disponibilidades presupuestarias.

3. En el caso de que se hubiera atribuido a un ente gestor con personalidad jurídica propia la función de llevar a cabo lo dispuesto en el acuerdo suscrito entre la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y el Ayuntamiento, dicho ente podrá solicitar préstamo cualificado sin subsidiación, con las características establecidas en el artículo 33.1.

4. La financiación cualificada específica establecida en este artículo deberá ser acordada, individualmente para cada área y dentro del número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 43.d), concretándose, asimismo, las aportaciones financieras, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla remitirán previamente una memoria-programa donde se recojan, al menos, las correspondientes delimitaciones geográficas, los elementos sociológicos, técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, y se justifique la viabilidad financiera de la operación.

En particular, deberán presentarse desglosados los presupuestos correspondientes a los párrafos a) y b) especificados en el apartado 1 de este artículo.

5. El acuerdo sobre financiación específica, a que se refiere el apartado 4 de este artículo, comportará la posibilidad de que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla eximan a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha área de cumplir las limitaciones establecidas en el presente capítulo relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, ingresos familiares de los solicitantes de financiación cualificadas y antigüedad mínima del edificio.

Cuando el área de rehabilitación declarada por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla no vaya a ser objeto del citado acuerdo sobre financiación específica, podrán sin embargo las mismas autorizar la exención de los límites indicados, siempre que, valorada su repercusión adicional respecto al gasto estatal, el Ministerio de Fomento diera su conformidad al respecto.

SECCIÓN 3.^a REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Artículo 31. Modalidades de actuación.

1. La rehabilitación de edificios exigirá que éstos, una vez efectuadas las actuaciones, presenten una superficie útil mínima destinada a vivienda o viviendas del 60 por 100 de la superficie útil total, excluido del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante, y se referirá a las modalidades de actuaciones que se definen a continuación:

a) La remodelación de un edificio, con o sin viviendas, que tendrá por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas, sin que ninguna vivienda supere, en caso de ampliación, 120 metros cuadrados de superficie útil. En este caso,

se incluirá como actuación protegida la adecuación de habitabilidad de las nuevas viviendas.

b) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

c) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros, así como respecto a otros aspectos incluidos en la correspondiente normativa específica de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

d) Como parte de las actuaciones protegidas se podrá incluir la realización de obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación previstas en la normativa autonómica correspondiente.

2. La rehabilitación de viviendas se referirá a su adecuación de habitabilidad.

Se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda:

a) Las que le proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

b) La realización de obras de adecuación que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

c) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados.

Artículo 32. *Condiciones para la calificación como actuación protegida.*

Las actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas requerirán, para ser calificadas que se cumplan, al menos, las siguientes condiciones:

a) Antigüedad mínima de quince años, excepto si se trata de obras de adecuación funcional de los edificios o viviendas que tengan por finalidad suprimir barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando esta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio.

b) Que los edificios objeto de remodelación dispongan de adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarlas simultáneamente; y que los que van a ser rehabilitados para obtener la adecuación funcional dispongan ya de la adecuación estructural.

c) Que en rehabilitación de vivienda, se encuentre ésta ubicada en edificio que posea características estructurales y funcionales correctas.

d) Que los ingresos familiares de los promotores no excedan de las siguientes cuantías:

1.^a En rehabilitación de edificios: 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en, al menos, el 60 por 100 de los casos de los titulares u ocupantes de las viviendas, promotores de dicha rehabilitación, sin perjuicio de la posibilidad de calificación individual a efectos de lo previsto en el artículo 35.1.b) de este Real Decreto.

2.^a En rehabilitación de vivienda: 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, con excepción de los casos previstos en el artículo 35.2.b) y c) de este Real Decreto.

Artículo 33. *Préstamos cualificados.*

1. Además de las características generales de los préstamos cualificados establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas tendrán las siguientes:

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

b) El plazo máximo de amortización del préstamo, en rehabilitación de edificios, será de veinte años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años.

c) En rehabilitación de viviendas el plazo máximo de amortización del préstamo será de diez años más un año de carencia como máximo.

2. Podrán obtener préstamo cualificado para financiar la actuación rehabilitadora, calificada como protegida, de una vivienda o de un edificio, todos los titulares u ocupantes de las viviendas, incluso, en el caso de rehabilitación de edificios, aquellos que no cumplan el requisito de ingresos familiares.

3. No será objeto de financiación cualificada la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo cualificado cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución y de lo establecido en el artículo 35.1.a).

Artículo 34. *Subsidiación de préstamos cualificados para rehabilitación de edificios.*

1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos cualificados obtenidos para las actuaciones de rehabilitación de edificios descritas en esta sección, como sigue:

a) Cuando el titular del préstamo sea el arrendatario, o el propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, la subsidiación será del 20 por 100 de la cuota.

b) Cuando el titular del préstamo, sea persona física o jurídica, tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento vigente sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límites de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será del 20 por 100 de la cuota.

2. La subsidiación establecida en el número anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

Artículo 35. *Subvenciones.*

1. Rehabilitación de edificios.

a) El Ministerio de Fomento subvencionará, con el 10 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 1.240 euros por vivienda o local que participe en los costes de ejecución, aquellas actuaciones calificadas o declaradas protegidas de rehabilitación de un edificio, cuando al menos el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, tengan ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y renuncien, en su caso, a la subsidiación del préstamo cualificado. En este caso, también podrán participar de la subvención global indicada todos los demás titulares, promotores de la rehabilitación del edificio, con independencia de su nivel de ingresos familiares.

Bajo los mismos supuestos, el citado Ministerio subvencionará a aquellos titulares de las viviendas promotores de la rehabilitación cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 15 por 100 adicional de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite máximo absoluto de 1.880 euros por vivienda, o de 2.170 euros por vivienda si dichos titulares tienen de sesenta y cinco años en adelante.

Si los titulares a los que se refiere el párrafo anterior son propietarios de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación, y las tienen arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la subvención adicional establecida en el párrafo anterior será de un 25 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite absoluto de 2.480 euros por vivienda.

b) Cuando no se cumpla la condición de ingresos familiares de, al menos, el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, a que se refiere el apartado anterior, el citado Ministerio subvencionará a los titulares de viviendas, promotores de la rehabilitación del edificio, a los que se refieren los párrafos segundo y tercero del apartado anterior, siempre que sus ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 25 por 100, o con un 35 por 100, respectivamente, de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con unos límites absolutos de 3.100 euros, 3.410 euros o 3.720 euros por vivienda, asimismo, respectivamente.

c) Las subvenciones fijadas en los párrafos a) y b) de este apartado 1 podrán abonarse en dos plazos de igual cuantía: el primero, al iniciarse las obras, y el segundo, a su terminación.

2. Rehabilitación de viviendas

a) El Ministerio de Fomento subvencionará las obras de adecuación de habitabilidad de una vivienda, calificadas o declaradas protegidas, cuando el promotor de las actuaciones tenga unos ingresos familiares no superiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

La cuantía de la subvención será del 25 por 100 del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 2.480 euros. Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a alquiler, no se tendrá en cuenta el límite de ingresos familiares del promotor de la rehabilitación, y el abono de la subvención tendrá lugar una vez que el promotor presente, ante el órgano competente

de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, el contrato de arrendamiento de la vivienda rehabilitada.

Cuando el titular ocupante de la vivienda, promotor de su rehabilitación, tenga de sesenta y cinco años en adelante, el citado porcentaje será del 35 por 100, con un límite absoluto de 3.100 euros.

b) Si la vivienda para la que se obtiene la calificación o declaración estuviera arrendada con un contrato sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la cuantía de la subvención será de un 35 por 100 del presupuesto protegido con un límite absoluto de 3.410 euros. En este caso no se exigirá el límite de ingresos familiares del promotor de la actuación.

c) Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a alquiler, deberá vincularse a dicho régimen de uso durante un período de diez años, y la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil será el 7 por 100 del precio legal máximo por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda protegida en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, en la misma localidad o circunscripción territorial. En este supuesto no se tendrá en cuenta el límite de ingresos familiares del promotor de la rehabilitación.

SECCIÓN 4.^a REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS DE UNA SOLA VIVIENDA Y DE EDIFICIOS COMPLETOS PARA VENTA O ARRENDAMIENTOS DE LAS VIVIENDAS RESULTANTES

Artículo 36. *Rehabilitación de edificios de una sola vivienda.*

Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de rehabilitación, la financiación cualificada será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 37. *Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.*

1. El promotor de la rehabilitación de un edificio completo, incluyendo el supuesto de adquisición del mismo para su inmediata remodelación o adecuación estructural o funcional, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

A) Solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en el capítulo II de este Real Decreto, a cuyo sistema de financiación cualificada podrán acogerse el promotor y los adquirentes.

B) Si no se solicitara la calificación o declaración a que se refiere el párrafo anterior:

a) El promotor podrá solicitar la financiación cualificada establecida en el capítulo II para la promoción de viviendas en arrendamiento, previa conformidad de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones determinadas en el citado capítulo respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

b) El promotor podrá solicitar la financiación establecida con carácter general en la sección 3.^a y los adquirentes la financiación cualificada establecida en el capítulo IV para aquellas viviendas resultantes de la reha-

bilitación que cumplan las condiciones establecidas en el mismo.

c) El promotor podrá optar por el sistema de ayudas establecido con carácter general en la sección 3.^a

2. En el supuesto de las actuaciones establecidas en este artículo no se exigirá al promotor, para poder acceder a la financiación cualificada, el requisito relativo a ingresos familiares.

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

4. A efectos de considerar actuación protegida la adquisición de un edificio para su inmediata remodelación o rehabilitación estructural o funcional, las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a un año, a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición.

CAPÍTULO VI

Financiación de la urbanización protegida de suelo

Artículo 38. *Urbanización protegida de suelo y destino del mismo.*

1. Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

2. A estos efectos, al menos el 50 por 100 de la edificabilidad resultante del sector de urbanización deberá destinarse a dicho uso.

3. A los efectos de este Real Decreto se entenderán como áreas de urbanización prioritaria de suelo aquellas, definidas mediante convenio o acuerdo formal entre un Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma correspondiente, en las que se destine, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante del sector de urbanización a la promoción inmediata de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, acogidas al ámbito de los planes estatales de vivienda.

Artículo 39. *Requisitos para la financiación cualificada.*

1. El promotor deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente su propiedad, opción de compra, derecho de superficie por, al menos, cincuenta años, concierto adecuado formalizado con quien tenga la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, la construcción de las viviendas por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, al menos en un 50 por 100 de la edificabilidad correspondiente a viviendas protegidas de nueva construcción, según determina el artículo 38 de este Real Decreto.

El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Fomento a la concesión del préstamo o de la subvención, en el supuesto regulado en el artículo 41.2, sin perjuicio de que si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable así lo dispusiera, dicho plazo hubiera de ser acortado.

c) Adjuntar a su solicitud de financiación cualificada una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, se indicarán los costes de la actuación protegida, la programación temporal pormenorizada de la urbanización

y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, y el desarrollo financiero de la operación.

2. A efectos de poder acogerse a la financiación específica correspondiente a las áreas de urbanización prioritaria de suelo, deberá acordarse la de cada área individualizadamente, dentro del número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 43.1.d), concretándose las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la Comunidad Autónoma y del Municipio correspondiente.

3. No se podrá obtener financiación cualificada para las actuaciones en materia de suelo reguladas en este Real Decreto con posterioridad a la obtención de la financiación cualificada correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo.

Artículo 40. *Características de los préstamos.*

Los préstamos cualificados, además de las características establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, tendrán las siguientes:

a) La cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 9 por 100 de 1,25 veces el precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación como protegida.

En todo caso, la cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total de la actuación.

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

Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria, quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir estos plazos el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en el préstamo y en la subsidiación.

Asimismo, quedará vencido anticipadamente el préstamo concedido a una actuación de suelo cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor. No obstante, si la entidad concedente de ambos préstamos es la misma, la escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación o declaración provisional de viviendas protegidas podrán adaptarse las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para dicho tipo de vivienda.

Artículo 41. *Subsidios y subvenciones.*

1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos cualificados a que se refiere el artículo anterior, con el 20 por 100 de la cuota, a lo largo de toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

Dicha subsidiación será del 40 por 100 de la citada cuota cuando se trate de un área de urbanización prioritaria de suelo acordada con la Comunidad Autónoma.

En el último de los supuestos a que se refiere el párrafo b) del artículo 40, se tendrá en cuenta el porcentaje que el saldo vivo del préstamo subsidiado obtenido por el promotor de las actuaciones de suelo representa res-

pecto al préstamo global concedido para la promoción de las viviendas.

2. El Ministerio de Fomento subvencionará al promotor con una cuantía del 20 por 100, con un límite máximo medio de 1.200 euros por vivienda:

a) Del préstamo máximo que se hubiera podido obtener, según el artículo 40.a), cuando dicho promotor renuncie a la obtención de préstamo cualificado.

b) De la cuantía del préstamo cualificado obtenido, siempre que el prestatario renuncie a la subsidiación correspondiente.

Se requerirá, además, en ambos supuestos, que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla propongan dicha fórmula de ayuda, y el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el Convenio suscrito con la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

Cuando se trate de un área de urbanización prioritaria de suelo acordada con la Comunidad Autónoma, dicha subvención será del 40 por 100, con un límite máximo medio de 2.400 euros por vivienda.

El pago de estas subvenciones se fraccionará en función del desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del citado Ministerio.

3. Cuando la programación inicial establecida se modifique sin que la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en el ámbito del convenio con el Ministerio de Fomento, lo hayan autorizado, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir el plazo de construcción establecido en el artículo 39.1, será de aplicación lo establecido en el artículo 4 por lo que se refiere a incumplimientos.

CAPÍTULO VII

Instrumentación financiera e institucional del Plan de Vivienda 2002-2005

Artículo 42. Recursos financieros.

1. Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos:

A) Autorizará las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

a) Gasto estatal que pueden llegar a suponer las ayudas económicas directas (subsidijs de préstamos, subvenciones y ayudas estatales directas a la entrada) vinculadas a las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, financiadas durante el Plan de Vivienda 2002-2005 (sin incluir entre tales ayudas los beneficios de carácter fiscal), en conjunto y por anualidades.

b) Volumen de recursos a convenir por el Ministerio de Fomento con entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos cualificados por parte de las mismas para financiar las actuaciones protegidas del Plan en su conjunto.

B) Autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y, por otra parte, de convenios con entidades de crédito para instrumentar y desarrollar los convenios con dichas Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. El Ministro de Fomento, dentro de los límites de los recursos financieros establecidos de conformidad con el apartado 1 anterior, podrá establecer una serie de reservas de recursos no territorializados inicialmente,

para fomentar determinadas modalidades de actuaciones protegidas o, en general, para flexibilizar la evolución del Plan y mejorar su grado de cumplimiento. Asimismo, analizadas las propuestas de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, fijará la distribución inicial de los restantes recursos mediante los convenios con aquéllas y con entidades de crédito, a los que se refieren los artículos 43 y 44 de este Real Decreto, entre:

- a) Modalidades de actuaciones protegidas.
- b) Programas anuales de actuación.
- c) Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.
- d) Entidades de crédito, en su caso.

El gasto máximo aprobado, derivado de los convenios con las Administraciones Territoriales y con las entidades de crédito, podrá modificarse, e incluso reducirse, por el Ministro de Fomento, dentro de los límites a que se hace referencia en el apartado 1.A) de este artículo y de conformidad con los mecanismos previstos en los correspondientes convenios.

3. En cualquier caso, las cuantías máximas de las ayudas estatales directas vinculadas al Plan de Vivienda 2002-2005 se atenderán a los límites presupuestarios que imponga la Ley de Presupuestos Generales del Estado de cada año.

4. Una vez formalizados los convenios con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, así como con las entidades de crédito, el Ministerio de Fomento presentará a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos una memoria económica en la que se especifiquen los compromisos presupuestarios que se derivan de los mismos y su congruencia con los créditos disponibles y la política presupuestaria general.

Artículo 43. Convenios con Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

1. La distribución territorial a que se refiere el apartado 2 del artículo 42 se efectuará mediante la firma de convenios bilaterales, con validez para toda la duración del Plan 2002-2005, con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en los cuales se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla han programado y se proponen alcanzar, traducidos en número de actuaciones protegidas a financiar durante el período 2002-2005, con el máximo desglose posible en cuanto a modalidades de actuaciones previstas y distribución estimada de las mismas por años.

b) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración.

c) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución.

d) Mecanismos de seguimiento y control respecto al cumplimiento de los objetivos, incluyendo, en su caso, la creación de Comisiones Bilaterales, presididas por los Directores generales responsables de vivienda de ambas Administraciones. En el seno de dichas Comisiones podrán acordarse la financiación específica de las áreas prioritarias de urbanización de suelo y de las áreas de rehabilitación concretas, así como adecuaciones de los objetivos convenidos, en función de la evolución de las circunstancias. En cualquier caso, no se sobrepasarán los volúmenes máximos de gastos estatales o de recursos financieros a que se refiere el artículo 42.1.A), sin perjuicio de las posibles redistribuciones de unos u otros como consecuencia de la utilización de las reservas no territorializadas a las que se refiere el artículo 42.2 de

este Real Decreto y, en su caso, de la aplicación de otros procedimientos para estimular el grado de eficiencia del Plan, que se especifiquen en los convenios entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Los convenios establecerán, asimismo, las condiciones en las que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán acceder a las reservas de los recursos no territorializados inicialmente, a las que se refiere el artículo 42.2 de este Real Decreto.

Artículo 44. *Convenios con entidades de crédito.*

1. El Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, podrá establecer convenios, con validez para toda la duración del Plan 2002-2005, o con otra periodicidad, con las entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar la disponibilidad del volumen de préstamos cualificados y de las cuantías necesarias para la ayuda estatal directa a la entrada, requeridos para la financiación de las actuaciones protegidas, dentro del volumen máximo a que se refiere el apartado 1.A) del artículo 42, así como a fin de subsidiar la totalidad o parte de aquéllos, según corresponda, y de reintegrar las cuantías de la ayuda estatal directa a la entrada abonadas por aquellas entidades, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Real Decreto.

2. El Ministro de Fomento podrá, en virtud de lo establecido en el artículo 42.4 de este Real Decreto, establecer anualmente, o con otra periodicidad, la distribución cuantitativa y territorializada o no, de los volúmenes máximos de préstamos a conceder por las entidades de crédito, en el marco de los convenios con las mismas. A efectos del establecimiento de una distribución territorializada, se tendrán especialmente en cuenta:

a) La territorialización de las actuaciones y las modalidades de estas últimas convenidas con las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) En caso de que la distribución se refiera, nominativamente a las diferentes entidades de crédito, las ofertas competitivas que hubieran presentado de cara al sistema convocado por el Ministro de Fomento, al que se refiere el artículo 44.3 de este Real Decreto, el grado de colaboración de dichas entidades con los anteriores planes y programas de vivienda, así como su nivel de cumplimiento de los compromisos y obligaciones de todo tipo que figuran en sus convenios con la citada Dirección General, incluso las de tipo formal, en especial la comunicación de la concesión y de la formalización de los préstamos, así como la remisión en tiempo y forma de las liquidaciones de los pagos en concepto de subsidios de préstamos y de la restante información necesaria para la gestión de los convenios por parte de dicha Dirección General.

3. Mediante Orden del Ministro de Fomento se regulará la convocatoria de un sistema de ofertas competitivas por parte de las entidades de crédito, y de selección de las mismas, así como la fijación, en su caso, de las cuantías a convenir con cada una de dichas entidades y la determinación del tipo de interés efectivo de los convenios, a que se refiere el artículo 5.c) de este Real Decreto.

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

Artículo 45. *Comisiones de Seguimiento.*

El Director general de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento podrá convocar comisiones multilaterales de seguimiento del Plan, con asistencia de los Directores generales responsables en materia de vivienda de cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que suscriban convenio para el Plan 2002-2005 con el citado Ministerio.

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

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

Esta disposición adicional será, asimismo, de aplicación a los expedientes promovidos en las Ciudades de Ceuta y Melilla con anterioridad a la vigencia de este Real Decreto y a partir del establecimiento del Impuesto sobre la Producción, los Servicios y la Importación.

Disposición adicional segunda. *Habilitación a SEPES.*

La Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) queda facultada para ampliar el ejercicio de sus actividades específicas, con especial atención a los fines del presente Real Decreto, mediante la ejecución de los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano, tanto para uso residencial como industrial, comercial o de servicios.

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

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

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

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

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, ten-

drán los derechos arancelarios que se indican en los apartados siguientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición adicional cuarta. Viviendas protegidas para destinatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Dentro de las viviendas a las que se refiere el artículo 1.1.a) de este Real Decreto, podrán ser calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las destinadas a adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, siempre que su precio máximo de venta, a determinar en la calificación provisional por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,125 veces el precio básico a nivel nacional, sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un municipio singular.

A efectos del cálculo total del precio de la vivienda, serán de aplicación los criterios establecidos en el artículo 14.b) de este Real Decreto.

Disposición adicional quinta. Subvenciones de planes estatales de vivienda.

A efectos de lo dispuesto en la regla séptima del artículo 153 del Real Decreto Legislativo 1091/1988,

de 23 de septiembre, se entenderá que tienen el mismo destino específico todas las subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remitidas a las Comunidades Autónomas y que se encuentren en poder de las mismas.

Disposición transitoria primera. Prórroga temporal de la vigencia del Plan anterior.

En tanto no se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, se podrá:

a) Seguir calificando provisionalmente o visando actuaciones protegidas al amparo del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

b) Conceder préstamos cualificados a promotores, o a adquirentes y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo del citado Real Decreto.

El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Fomento, finalizará el 31 de diciembre del año 2005, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual 2001 del Plan de Vivienda 1998-2001.

c) Admitir solicitudes de subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, para su posterior reconocimiento, en su caso, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual 2001 del Plan de Vivienda 1998-2001.

Disposición transitoria segunda. Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones que hayan obtenido préstamo cualificado.

1. Durante el plazo de los seis meses siguientes a la fecha en que se publiquen en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, los adquirentes adjudicatarios y promotores de actuaciones protegidas a quienes se hayan concedido préstamos cualificados, con la conformidad del Ministerio de Fomento, al amparo del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, desde el 9 de junio de 2001 (fecha de formalización de los convenios con entidades de crédito para el programa 2001 del Plan de Vivienda 1998-2001), hayan sido formalizados o no, podrán solicitar al órgano autonómico correspondiente, y obtener, en su caso, autorización para acogerse a las disposiciones de este Real Decreto, por lo que respecta a precios máximos de venta y renta y condiciones de la financiación cualificada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no se haya iniciado el período de amortización del préstamo.

b) Que las características de las actuaciones protegidas y de los destinatarios de las mismas cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto.

Cuando se trate de adquirentes o adjudicatarios a quienes la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla hubieran ya computado los ingresos familiares ponderados según establece el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, los mismos se tomarán como referencia

a efectos de determinar el tipo de ayuda económica directa que pudieran corresponder en función de dicho nivel de ingresos, si bien convertidos en número de veces el salario mínimo interprofesional del año al que correspondieran dichos ingresos.

c) Que la entidad financiera correspondiente haya dado, previamente, su consentimiento para ello, sin que pueda incrementarse la cuantía del préstamo.

d) Que si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones hubieran sido objeto de contrato de venta o de adjudicación, opción de compra, o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio, el adquirente o adjudicatario preste consentimiento previo, y que los mismos, así como el promotor, renuncien a, o reintegren, en su caso, las ayudas económicas que se les hubieran otorgado.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual correspondiente, dentro del citado Plan de Vivienda 2002-2005.

Disposición transitoria tercera. Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones calificadas que no hayan obtenido préstamo cualificado.

Las actuaciones calificadas o declaradas provisionalmente protegidas, que no hubieran obtenido préstamo cualificado con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, podrán acogerse a su normativa, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en la que se expresen tanto las modalidades y cuantías de financiación cualificada a las que se reconozca el derecho en cada caso, así como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el salario mínimo profesional del año al que se refieren dichos ingresos.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en la presente disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del citado Plan de Vivienda 2002-2005.

Disposición transitoria cuarta. Adquisición protegida, a previo tasado, de viviendas.

1. Los adquirentes o adjudicatarios con contratos de opción de compra, compraventa o adjudicación, visados o con solicitud de visado registrada por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, dispondrán de seis meses, a partir de dicha fecha, para solicitar préstamo cualificado, mediante la oportuna diligencia o visado, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, pudiéndose acoger al sistema de financiación cualificada establecido en este Real Decreto, siempre que:

a) Las viviendas objeto de los mencionados contratos correspondan a actuaciones cuyos promotores se hubieran acogido al apartado 1 de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el presente Real Decreto, sin que, en este caso, sea de aplicación el plazo de dos años al que se refiere el artículo 23.c).

El precio máximo de venta de dichas viviendas será el establecido en el artículo 14, a) y b) del presente Real Decreto.

b) Los mencionados adquirentes o adjudicatarios no hubieran obtenido hasta ese momento préstamo cualificado y cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto para poder acceder a la financiación cualificada que pudiera corresponder, según el caso.

Cuando se trate de adquirentes o adjudicatarios a quienes la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla hubieran ya computado los ingresos familiares ponderados según establece el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, los mismos se tomarán como referencia a efectos de determinar el tipo de ayuda económica directa que pudieran corresponder en función de dicho nivel de ingresos, si bien convertidos en número de veces el salario mínimo interprofesional del año al que correspondieran dichos ingresos.

2. Los adquirentes o adjudicatarios de viviendas libres de nueva construcción destinadas a su venta a precio tasado, promovidas sobre suelo que haya obtenido financiación cualificada al amparo de los Reales Decretos 1932/1991, de 20 de diciembre, y 2190/1995, de 28 de diciembre, podrán acogerse al sistema de financiación cualificada establecido en el capítulo IV del presente Real Decreto, siempre que aquellos, así como las viviendas, cumplan las condiciones y características establecidas en el mismo, sin que en este último caso sea de aplicación el plazo de dos años a que se refiere el artículo 23, c) del presente Real Decreto.

3. Las viviendas a las que se refieren los apartados 1 y 2 anteriores de esta disposición transitoria se computarán, una vez obtengan préstamo cualificado, en el cupo anual de objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla para el Plan de Vivienda 2002-2005, referido a las actuaciones protegidas reguladas en el capítulo IV de este Real Decreto.

Disposición transitoria quinta. Financiación cualificada para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.

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

2. Todos los préstamos directos que se concedan, entre la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Acuerdo del Consejo de Ministros a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2005, a adquirentes o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación estatal, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en el presente Real Decreto.

Disposición transitoria sexta. *Límites temporales a la concesión de financiación cualificada.*

1. No podrán concederse préstamos cualificados a promotores, o a adquirentes y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo de este Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre del año 2005.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo cualificado hasta el 31 de diciembre del año 2005, siempre que el Ministerio de Fomento preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2009, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2002-2005.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2005 siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2002-2005.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 2002-2005, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación o declaración definitiva de protegibilidad de las viviendas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos cualificados correspondientes a estas viviendas, se atenderán a lo que establezca la normativa vigente en el momento de su concesión, mientras que las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por el presente Real Decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

A la entrada en vigor de este Real Decreto quedarán derogados los Reales Decretos 1186/1998, de 12 de junio, 1190/2000, de 23 de junio y 115/2001, de 9 de febrero, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de este Real Decreto. Asimismo, quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición final primera.

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

Disposición final segunda.

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien tendrá efecto desde el día 1 de enero de 2002.

Dado en Madrid a 11 de enero de 2002.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Fomento,
FRANCISCO ÁLVAREZ-CASCOS FERNÁNDEZ

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN

690 *REAL DECRETO 2/2002, de 11 de enero, por el que se regula la aplicación de la iniciativa comunitaria «Leader Plus» y los programas de desarrollo endógeno de grupos de acción local, incluidos en los Programas Operativos Integrados y en los Programas de Desarrollo Rural (PRODER).*

Durante los próximos años la agricultura tendrá necesidad de adaptarse a la evolución del comercio, la política de mercados, las normas comerciales, la demanda y preferencias de los consumidores y la ampliación de la Unión Europea. Estos cambios, que afectarán no sólo a los mercados agrícolas, sino también a la economía local de las zonas rurales en general y a las políticas de desarrollo rural, además de complementar las políticas de precios y mercados, deben tener como objetivo restablecer y reforzar la competitividad de esas zonas, fomentar su desarrollo, el ajuste de sus estructuras, contribuir al mantenimiento y creación de empleo y, en definitiva, el mantenimiento de un tejido humano, que sea social y económicamente viable.

En este sentido, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento (CE) 1260/1999, del Consejo, de 21 de junio, por el que se establecen disposiciones generales sobre los fondos estructurales, la Comisión Europea adoptó, en su reunión de 14 de abril de 2000, las orientaciones, objetivos, ámbito y modalidades de aplicación de la iniciativa comunitaria de desarrollo rural «Leader Plus», cuyas directrices quedaron establecidas en la Comunicación de la Comisión a los Estados miembros 2000/C 139/05.

Por tanto, resulta necesario establecer las normas de aplicación en España de la citada Comunicación, sin perjuicio de que la aplicación práctica de la iniciativa comunitaria se articule a través de diecisiete programas regionales, uno por Comunidad Autónoma, más un programa de carácter nacional que incluye la integración en red de todos los agentes locales de desarrollo y su aplicación en el supuesto de que el ámbito territorial de los programas comarcales pertenezca a dos o más Comunidades Autónomas. Por otra parte, teniendo en cuenta que esta iniciativa comunitaria está cofinanciada con fondos de la Unión Europea y de las Administraciones nacionales, la presente disposición establece el sistema de ayudas que constituye la contribución financiera de la Administración General del Estado para la ejecución, en el marco de la iniciativa y en régimen de subvención global, de programas comarcales de desarrollo rural gestionados por Grupos de Acción Local.