

MINISTERIO DA VIVENDA

12049 *REAL DECRETO 801/2005, do 1 de xullo, polo que se aproba o Plan estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda.* («BOE» 166, do 13-7-2005.)

I

A Constitución española obriga os poderes públicos a promoveren as condicións necesarias e a ditaren as normas precisas para facer efectivo o dereito de todos os españois a gozaren dunha vivenda digna e adecuada.

Nos últimos anos produciuse un crecemento da oferta de vivendas novas soamente comparable en termos cuantitativos ás cifras atinxidas nos anos 60, a época de gran crecemento da poboación urbana e de urbanización acelerada do noso país. Asemade produciuse un incremento sustentado dos prezos e do número de vivendas baleiras. Pero o incremento da oferta non se viu acompañado dunha mellora das condicións de acceso dos cidadáns á vivenda. Antes ben, o incremento dos prezos xerou tal desfase entre os prezos da vivenda e os salarios que o acceso a unha vivenda digna e adecuada foi difícil e obrigou moitos cidadáns a faceren un esforzo excesivo durante gran parte da súa vida para accederen a unha vivenda.

O crecemento da construción residencial tampouco solucionou o problema social de acceso á vivenda que afecta multitude de cidadáns, nin respondeu á crecente demanda e ás necesidades de vivenda dunha parte importante da poboación. A especulación dificultou aínda máis, e en moitos casos impediu, o acceso á vivenda dun número elevado de persoas.

Ante tal situación, e superando unha etapa anterior de claro relaxamento do investimento, faise necesaria a acción dos poderes públicos para complementar a acción dos mercados e corrixir algunhas das consecuencias negativas do seu funcionamento, con medidas dirixidas a paliar a falta de vivenda protexida atinxible para os cidadáns con menos recursos, e conseguir os fins constitucionais.

Non obstante, non hai que esquecer a estreita relación existente entre a actividade promocional e rehabilitadora do sector da vivenda e a política económica xeral, en razón do efecto multiplicador que o impulso da actividade do sector da construción ten para o desenvolvemento económico e, en especial, como elemento xerador de emprego. Isto determina a súa consideración dentro da actuación do Estado á hora de planificar as liñas xerais da actividade económica e, en particular, no sector da construción.

Pero, ademais, a política de vivenda, en relación coa do solo, artículase como unha política de cidades, porque a vivenda, no solo que ocupa, con todas as infraestruturas e equipamentos urbanos que a acompañan e a fan habitable, constitúe o tecido básico da cidade. Xa a Constitución establece este vínculo entre o dereito á vivenda e a regulación dos usos do solo, ao encomendar aos poderes públicos a misión de regular a utilización do solo de acordo co interese xeral para impedir a especulación e promover a efectividade dos dereitos dos cidadáns en relación con este, en especial o dereito á vivenda.

Neste marco, o Plan de vivenda contribúe ao triplo obxectivo dun desenvolvemento urbano sustentable: por un lado, a consecución da calidade e conservación ambiental, evitando o malgasto dos recursos naturais; por outro, da equidade e prevención da exclusión social; e, finalmente, da eficiencia e produtividade integral da economía. Estes obxectivos no seu conxunto contribúen

a mellorar, de maneira integral, a calidade de vida de todos os cidadáns. Todos eles responden a mandados constitucionais e, ademais, a compromisos internacionais do Goberno español, como o Protocolo de Kioto; ou a políticas de ámbito europeo, como a Estratexia Territorial Europea, a Estratexia de Lisboa e a Axenda de Goteborg. Ademais, o Plan de vivenda plasma a coordinación e cooperación con todos os axentes do sector e co resto das administracións públicas, comunidades autónomas e entidades locais, dentro do marco constitucional de competencias nesta materia.

II

Este escenario xustifica unha actuación decidida por parte do Estado, a través do Ministerio de Vivenda, para facilitar o acceso dos cidadáns a unha vivenda atinxible, nunha cidade máis habitable que contribúa a construír un territorio máis equilibrado.

O novo Plan de vivenda xira arredor dos seguintes eixes estratéxicos:

En primeiro lugar, o obxectivo prioritario é que a vivenda protexida amplíe o seu peso no conxunto dos mercados de vivenda, como instrumento para a mellor satisfacción das necesidades dos cidadáns que non poden acceder, mediante esforzos razoables, aos mercados de vivenda libre.

En segundo lugar, contribuirá a un maior equilibrio entre as formas de tenza, fomentando o aluguer cara a unha equiparación coa propiedade, e promovendo a mobilización do parque de vivendas desocupadas para o aluguer. O fomento do aluguer favorece os colectivos con menores rendas e aqueles con necesidades especiais e, ademais, na medida en que contribúe a mobilizar o parque baleiro, a un uso máis eficiente dos recursos naturais e económicos.

En terceiro lugar, impúlsase, como parte fundamental da política de vivenda, un conxunto de actuacións en materia de solo edificable destinado preferentemente a vivendas protexidas. Para optimizar o uso dos recursos naturais e económicos, e promover unha utilización racional do solo, o Plan de vivenda fomenta actuacións no solo edificable destinado preferentemente a vivenda protexida, favorece a rehabilitación, a mobilización do patrimonio residencial existente, e a conservación do patrimonio histórico. Para isto promove a rehabilitación de vivendas, a través de figuras como as áreas de rehabilitación integral, e a rehabilitación en centros históricos, coa concesión de axudas para a rehabilitación illada en certos supostos, como son a mellora da accesibilidade, a redución do consumo enerxético ou a seguranza estrutural.

En cuarto lugar, aínda que o Plan ten un alcance universal, diríxese especificamente a aqueles colectivos con maiores dificultades para accederen a unha vivenda digna. De modo especial, o Plan ten en conta grupos sociais que teñen necesidades específicas polas súas circunstancias persoais a igualdade de niveis de ingresos, tales como, por exemplo, os mozos, as familias numerosas e as monoparentais, os maiores de 65 anos, as persoas con discapacidade e as súas familias, así como as persoas vítimas da violencia de xénero e do terrorismo. E, dentro destes grupos, as axudas estatais directas á compra de vivendas diríxense basicamente ás persoas que acceden por primeira vez ao mercado de vivenda en propiedade.

En quinto lugar, o Plan promove a adaptación das tipoloxías de vivenda ás necesidades das familias, adecuándoas ás novas formas de vida, ás actuais estruturas familiares e ás maiores necesidades de accesibilidade de maiores e persoas con discapacidade.

Por último, o Plan baséase na concertación e cooperación institucional entre todas as administracións públicas

e cos axentes sociais e económicos. O Plan incorpora mecanismos de adaptación e flexibilidade para favorecer a súa execución e xestión por parte das comunidades autónomas, e ademais supón incrementar a participación das entidades locais. Neste senso, o Plan prevé un consello nacional e as comisións multilaterais e bilaterais de seguimento, que son instrumentos de participación, execución e avaliación, ademais da conferencia sectorial.

En resumo, o Plan pretende adecuarse á realidade da problemática do acceso á vivenda por parte dos cidadáns, pero coa vista posta nun horizonte estratéxico, a medio e longo prazo, no cal a estrutura mesma do mercado da vivenda vaia sendo modificada a través da presenza dun segmento protexido cuantitativamente cada vez máis significativo, que desempeñe un papel de estabilizador do subsector, a pesar das súas eventuais perturbacións de carácter cíclico, prestando o servizo que requiren aqueles grupos de poboación que non poden acceder ao mercado libre de vivendas en condicións aceptables.

III

Este real decreto estrutúrase en dez capítulos, seis disposicións adicionais, oito transitorias, unha derogatoria e tres derradeiras.

O capítulo I, baixo a denominación de «Disposicións xerais», regula de forma pormenorizada o marco en que se vai desenvolver todo o programa de axudas para facilitar o acceso dos cidadáns á vivenda. Despois de definir o obxecto e ámbito de aplicación, fai unha enumeración de conceptos coa súa correspondente definición, co fin de axudar a unha mellor comprensión do seu contido. Ao longo do seu articulado, concréntanse os suxeitos que se van ver beneficiados polas actuacións, con indicación dos requisitos que lles serán exixidos; faise referencia ao tipo de actuacións protexidas e á súa delimitación temporal e territorial. Ten aquí cabida a determinación do prezo básico e a contía do prezo máximo de venda, así como a duración do réxime de protección das vivendas protexidas, que se estenderá a toda a vida útil da vivenda, considerando como tal un período mínimo de 30 anos. Por último, faise referencia ás axudas financeiras á vivenda e os seus requisitos, así como ao destino e ocupación das vivendas, coa fixación das súas limitacións de dispor e os dereitos de tanteo e retracto a favor das administracións públicas e doutros axentes.

O capítulo II, denominado «Acceso dos cidadáns a vivendas en arrendamento», recolle as condicións que deben reunir os inquilinos, e dáselles un trato preferencial a determinados colectivos como os mozos menores de 35 anos, as vítimas da violencia de xénero e do terrorismo, as familias numerosas, as familias monoparentais e as persoas con discapacidade. Tamén se regula a contía e a duración das subvencións aos inquilinos.

O capítulo III ten por título «Acceso dos cidadáns a vivendas en propiedade de nova construción e a vivendas usadas». Regula, con carácter xeral, as condicións requiridas para poder acceder a este tipo de vivenda. Trata, na súa sección 1.^a, das vivendas de nova construción: clases de vivendas protexidas e prezos máximos de venda, condicións dos préstamos convidados, e as axudas estatais á entrada. A sección 2.^a ten o mesmo contido pero referido á adquisición protexida de vivendas usadas.

O capítulo IV regula as «Medidas para impulsar a oferta de vivendas atinxibles para os cidadáns» ao longo de catorce artigos agrupados en dúas seccións. A sección 1.^a recolle todo o relativo ás vivendas en arrendamento, protexidas e libres, con rendas limitadas. Prevenise dous tipos de actuacións: a promoción de vivendas protexidas de nova construción para arrendar e a mobilización do parque residencial existente para destinalo a aluguer. A sección 2.^a establece as condicións dos préstamos con-

dos a promotores de vivendas protexidas de nova construción para venda.

O capítulo V recolle as «Medidas para fomentar a urbanización do solo para vivendas protexidas» e detalla o tipo de urbanización que se estimula, os requisitos exixidos para ter subvencións, e o labor que executará a Entidade Pública Empresarial de Solo (SEPES).

O capítulo VI refírese ás «Medidas para impulsar a rehabilitación». A sección 1.^a regula o ámbito e as condicións xerais das actuacións de rehabilitación mentres que a sección 2.^a establece os conceptos xerais para o financiamento destas actuacións. As tres seccións seguintes regulan determinados tipos de rehabilitación: as áreas de rehabilitación integral, as áreas de rehabilitación de centros históricos e as medidas para impulsar a rehabilitación illada de edificios e vivendas.

O capítulo VII regula o «Programa de mellora da calidade, a innovación e a sustentabilidade da edificación», e establece axudas aos promotores para a mellora da calidade, a sustentabilidade dos edificios, e o impulso de experiencias innovadoras.

O capítulo VIII é o referido ao «Programa de vivenda para mozos». Prevé axudas destinadas á compra e ao aluguer de vivendas e fixa as características e os requisitos exixibles.

O capítulo IX regula as «Relacións coas comunidades autónomas e outras institucións» e fai referencia aos convenios de colaboración coas comunidades autónomas e con entidades de crédito. Regula tamén a creación de portelos únicos, do Consello do Plan de Vivenda e da Comisión Multilateral de Seguimento do Plan.

O capítulo X refírese á «Execución e avaliación económica do Plan estatal 2005-2008». Nel recóllese os recursos financeiros necesarios para a súa execución.

As disposicións adicionais regulan diversos aspectos relacionados coa execución do Plan de vivenda, como a contía do prezo básico nacional para 2005; os aranceis notariais e rexistrais que se aplican nas transmisións de vivendas protexidas e o rexistro de vivendas protexidas.

O real decreto finaliza con oito disposicións transitorias, unha disposición derogatoria e tres disposicións derradeiras.

Na súa elaboración, nun proceso amplo de participación, foron consultadas as comunidades autónomas, a Federación Española de Municipios e Provincias, así como as asociacións e organizacións máis representativas do subsector.

Este real decreto dítase en exercicio das competencias que o artigo 149.1.13.^a da Constitución lle atribúe ao Estado.

Na súa virtude, por proposta da ministra de Vivenda e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 1 de xullo de 2005,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto e ámbito de aplicación.*

Este real decreto ten por obxecto regular o Plan estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns a unha vivenda atinxible que constitúa a súa residencia habitual e permanente, cando non poidan satisfacer, mediante un esforzo razoable, as súas necesidades dunha vivenda adecuada, accesible, de calidade e sustentable, nunha cidade habitable que permita o exercicio dos seus dereitos de cidadanía.

O Plan estenderá os seus efectos desde a data de entrada en vigor deste real decreto até o 31 de decembro de 2008.

Artigo 2. *Definicións.*

Para os efectos do previsto neste real decreto, entenderase por:

1. Familia.

A unidade familiar tal e como resulta definida polas normas reguladoras do imposto sobre a renda das persoas físicas.

As referencias á unidade familiar para efectos de ingresos fanse extensivas ás persoas que non estean integradas nunha unidade familiar, así como ás parellas de feito recoñecidas legalmente segundo a normativa establecida ao respecto.

2. Compradores.

Son compradores das vivendas as persoas físicas ou xurídicas, os adxudicatarios membros de cooperativas ou de comunidades de propietarios, a partir do momento en que se lles adxudique a propiedade dunha vivenda individualizada e os promotores individuais de vivendas protexidas de nova construción para uso propio, a partir do momento da obtención da cualificación definitiva da súa vivenda.

Así mesmo, entenderanse como compradores as entidades sen ánimo de lucro que adquieran as vivendas para arrendar ou para cedelas a persoas físicas que cumpran as condicións xerais de acceso ás vivendas protexidas.

3. Promotores.

Son promotores as persoas físicas ou xurídicas, públicas ou privadas, que, individual ou colectivamente, impulsen, programen e financien, con recursos propios ou alleos, a execución das actuacións protexidas relativas á construción de novas vivendas, á adquisición de vivendas usadas para a súa cesión en arrendamento, á rehabilitación de edificios e vivendas ou á urbanización de solo.

Así mesmo, entenderanse por tales os promotores de vivendas protexidas de nova construción para uso propio, quer se trate de persoas físicas individualmente consideradas, até o momento da obtención da cualificación definitiva da súa vivenda, quer agrupadas en cooperativas ou en comunidades de propietarios, así como os promotores de rehabilitación de edificios e vivendas, xa se trate dos seus propietarios xa dos seus inquilinos cando, conforme a lexislación aplicable, poidan estes últimos realizar as obras protexidas.

4. Actuacións protexidas.

Son as accións encamiñadas a satisfacer as necesidades de vivenda das persoas e familias a que se destina o Plan estatal 2005-2008, que poden recibir as axudas establecidas nel.

5. Axudas.

Son as medidas e os recursos, financeiros ou doutro tipo, que a Administración xeral do Estado destina ao cumprimento do obxecto deste real decreto, que poderán ser:

5.1 Axudas non financeiras:

a) O establecemento de prezos máximos de venda e de adxudicación das vivendas protexidas.

b) O establecemento de prezos máximos de renda das vivendas en réxime de arrendamento.

c) A xeración de solo edificable, cuns prezos máximos de repercusión que permitan a promoción e existencia de vivendas protexidas de nova construción.

d) A fixación de aranceis notariais e rexistrais reducidos para a transmisión das vivendas protexidas previstas neste real decreto.

5.2 Axudas financeiras:

a) Os préstamos convidos, é dicir, os acollidos a convenios de colaboración entre o Ministerio de Vivenda e as entidades de crédito colaboradoras do Plan estatal 2005-2008, para compradores e promotores de actuacións protexidas.

b) As axudas económicas estatais directas mediante a achega de recursos orzamentarios estatais, en forma de subsidios de préstamos, subvencións e axudas.

As axudas previstas neste real decreto son independentes dos beneficios fiscais que lles puideren corresponder aos destinatarios daquelas.

6. Ingresos familiares.

É o montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario das vivendas e axudas do Plan estatal 2005-2008 e para determinar a súa contía.

7. Indicador público de renda de efectos múltiples.

É o indicador definido no Real decreto lei 3/2004, do 25 de xuño, para a racionalización da regulación do salario mínimo interprofesional e para o incremento da súa contía, que se considera unidade de medida para a determinación da contía dos ingresos familiares, no seu cómputo anual, incluíndo dúas pagas extras.

8. Cualificación ou declaración dunha actuación como protexida.

É o acto administrativo emanado do órgano competente das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla en virtude do cal se declara a protección das actuacións reguladas neste real decreto.

9. Vivendas protexidas.

Entenderase por vivendas de protección oficial ou vivendas protexidas as así cualificadas ou declaradas polo órgano competente das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla que cumpran os requisitos establecidos neste real decreto.

As vivendas protexidas poderanse destinar á venda ou ao arrendamento, e deben constituír o aloxamento habitual e permanente dos seus ocupantes.

Con independencia doutra posible denominación, en cumprimento da normativa propia das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, en exercicio das súas competencias, as vivendas protexidas para venda poderán cualificarse ou declararse, en función dos ingresos dos solicitantes, de réxime especial, de prezo xeral e de prezo concertado.

Igualmente, as vivendas protexidas para arrendamento poderán cualificarse ou declararse de renda básica e de renda concertada.

10. Vivendas usadas.

Son as vivendas libres ou protexidas cuxa adquisición, en segunda ou posterior transmisión, se considera protexida despois do cumprimento de determinadas condicións, e cuxo prezo de venda, en seguintes transmisións, ou de renda, se é que se ocupan en réxime de arrendamento, está limitado durante os prazos establecidos neste real decreto.

11. Prezo básico nacional.

É a contía en euros por metro cadrado de superficie útil que serve como referencia para a determinación dos prezos máximos de venda, adxudicación e renda das vivendas obxecto das axudas previstas neste real decreto. Será establecido por acordo do Consello de Ministros, por

proposta da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos.

12. Ámbitos territoriais de prezo máximo superior.

Son aquelas zonas que sexan así declaradas mediante orde do titular do Ministerio de Vivenda, por proposta das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, en consideración á existencia de especiais dificultades de acceso á vivenda, como consecuencia dos seus elevados prezos medios comparativos cos de venda das vivendas libres. Poden integrar diversos municipios ou ben municipios illados ou, mesmo, ámbitos intraurbanos dun municipio.

Nestes ámbitos territoriais, o prezo máximo de venda das vivendas obxecto das axudas poderá incrementarse en relación cos prezos máximos establecidos con carácter xeral.

13. Persoas con discapacidade.

Enténdese por persoas con discapacidade as comprendidas no artigo 1.2 da Lei 51/2003, do 2 de decembro, de igualdade de oportunidades, non-discriminación e accesibilidade universal das persoas con discapacidade.

Artigo 3. *Cidadáns beneficiarios das axudas do Plan.*

Poderán ser beneficiarios das axudas as familias e persoas que cumpran os requisitos previstos neste real decreto relativos aos niveis de ingresos familiares e a outras circunstancias persoais, exixibles en xeral e para cada tipo de actuación protexida.

Considéranse beneficiarios con dereito a protección preferente, definidos pola lexislación específica que, se é o caso, lles resulte de aplicación, os seguintes:

- a) Compradores que acceden por primeira vez á vivenda en propiedade.
- b) Mozos de até 35 anos.
- c) Persoas maiores de 65 anos e as súas familias.
- d) Vítimas da violencia de xénero e vítimas do terrorismo.
- e) Familias numerosas.
- f) Familias monoparentais.
- g) Persoas con discapacidade e as súas familias.
- h) Outros colectivos en situación ou risco de exclusión social.

Artigo 4. *Actuacións protexidas.*

Son as seguintes:

1. A promoción de vivendas protexidas de nova construción destinadas á venda, ao arrendamento, ou ao uso propio, incluídas as promovidas en réxime de dereito de superficie ou de concesión administrativa.

2. A promoción, en réxime de cofinanciamento, das vivendas cualificadas ou declaradas como vivendas protexidas de promoción pública para alugar.

3. A compra das vivendas de nova construción para venda, indicadas no número 1, así como a adquisición de vivendas usadas, para a súa tenza en réxime de propiedade.

4. O apoio aos que poñan en arrendamento vivendas usadas e libres, propias, ou aos que as adquiran para tal finalidade.

5. O apoio económico aos inquilinos das vivendas arrendadas.

6. A rehabilitación de áreas en proceso de degradación e de centros históricos; e a rehabilitación illada de edificios e vivendas, incluíndo o parque residencial propiedade das comunidades autónomas, das cidades de Ceuta e Melilla e doutros entes públicos territoriais.

7. A urbanización de solo, incluíndo, se é o caso, a súa adquisición onerosa, destinado preferentemente á

promoción de vivendas protexidas de nova construción, para a súa inmediata cualificación.

8. A promoción da mellora da calidade e da sustentabilidade da edificación e do parque residencial existente.

9. O apoio económico aos portelos únicos de vivenda para a xestión das actuacións protexidas en vivenda e solo, e, se é o caso, aos rexistros públicos de demandantes de vivendas, incluíndo outros sistemas de transparencia e prevención da fraude nesta materia.

Artigo 5. *Duración do réxime de protección das vivendas protexidas e limitación do prezo das vivendas usadas.*

1. As vivendas suxeitas a réximes de protección pública que se acollan ás medidas de financiamento establecidas neste real decreto terán un réxime de protección, sen posibilidade de descualificación voluntaria, que se estenderá a toda a vida útil da vivenda, considerando como tal un período de 30 anos, contado desde a súa cualificación definitiva, aínda que as comunidades autónomas poderán establecer un prazo superior. As vivendas protexidas de prezo concertado regularanse conforme o que determine a normativa autonómica que lles sexa de aplicación.

2. A axuda para a adquisición protexida das vivendas usadas, e das definidas no artigo 27.2.c) e d) do presente real decreto, implicará que os prezos de venda nas seguintes transmisións daquelas estarán limitados aos prezos máximos determinados conforme o establecido neste real decreto durante o período que establezan as comunidades autónomas, que non poderá ser inferior a 15 anos desde a data de adquisición.

Artigo 6. *Determinación do prezo básico nacional. Prezos máximos de venda. Declaración de ámbitos territoriais de prezo máximo superior e os seus grupos.*

1. Sen prexuízo do establecido na disposición adicional primeira, mediante acordo do Consello de Ministros, por proposta da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, determinarase, no mes de decembro dos anos 2005, 2006 e 2007, a contía do prezo básico nacional, tendo en consideración a evolución do Plan estatal 2005-2008, os indicadores de prezos das vivendas libres, os custos da edificación residencial, así como a evolución dos tipos de xuro e da situación xeral e previsible da economía. Este acordo será publicado no «Boletín Oficial del Estado».

2. A partir do prezo básico nacional, as comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla poderán fixar, segundo a súa propia normativa, as contías máximas dos prezos de venda e de renda das vivendas acollidas ao presente real decreto, por baixo ou por cima do mencionado prezo básico, para cada unha das zonas, localidades ou, mesmo, ámbitos intraurbanos que correspondan. En todo caso, as contías máximas dos prezos fixados non poderán superar as establecidas para cada suposto neste real decreto.

3. Os prezos máximos así determinados poderanse incrementar se a vivenda obxecto da actuación protexida está situada nun ámbito territorial de prezo máximo superior.

4. A declaración de novos ámbitos territoriais como de prezo máximo superior, ou de modificación dos existentes, realizarase mediante orde do titular do Ministerio de Vivenda, durante o primeiro trimestre de cada un dos anos 2006, 2007 e 2008, por proposta das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla.

5. Nos ámbitos territoriais declarados de prezo máximo superior, as comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla poderán incrementar o prezo máximo

de venda das vivendas acollidas a este real decreto a que se refire o número 2 deste artigo, nas seguintes porcentaxes máximas:

a) Ámbitos territoriais de prezo máximo superior do grupo A: até un 60 por 100 de incremento, para as vivendas protexidas de nova construción, e até un 90 por 100, para as vivendas libres usadas adquiridas en segunda ou posterior transmisión e as vivendas protexidas de prezo concertado.

b) Ámbitos territoriais de prezo máximo superior do grupo B: até un 30 por 100, para as vivendas protexidas de nova construción, e até un 40 por 100, para as vivendas libres usadas adquiridas en segunda ou posterior transmisión.

c) Ámbitos territoriais de prezo máximo superior do grupo C: até un 15 por 100, para as vivendas protexidas de nova construción, e até un 20 por 100, para as vivendas libres usadas adquiridas en segunda ou posterior transmisión.

Artigo 7. *Cómputo dos ingresos familiares.*

1. Os ingresos familiares a que se refire o artigo 2.6 deste real decreto determinaranse de acordo co previsto no número seguinte e referiranse á unidade familiar tal e como resulta definida polas normas reguladoras do imposto sobre a renda das persoas físicas.

Para tales efectos, as referencias á unidade familiar fanse extensivas ás persoas que non estean integradas nunha unidade familiar, así como ás parellas de feito recoñecidas legalmente segundo a normativa establecida ao respecto.

2. O cálculo dos ingresos familiares computarase do modo seguinte:

a) Partirase da contía da parte xeral e especial da renda, reguladas nos artigos 39, 40 e 51, respectivamente, do texto refundido do imposto sobre a renda das persoas físicas, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2004, do 5 de marzo, correspondente á declaración ou declaracións presentadas por cada un dos membros da unidade familiar relativa ao período impositivo inmediatamente anterior con prazo de presentación vencido á solicitude de axudas financeiras á vivenda.

Para tal efecto, atenderase ao importe declarado ou, se é o caso, comprobado pola Administración tributaria. Se o interesado non presentou declaración por non estar obrigado a isto, a acreditación dos seus ingresos familiares efectuarase mediante declaración responsable, relativa aos artigos citados do texto refundido antes mencionado, sen prexuízo da posible comprobación administrativa.

b) A contía resultante converterase en número de veces o indicador público de renda de efectos múltiples.

c) O número de veces do indicador público de renda de efectos múltiples resultante poderá ser ponderado mediante a aplicación por parte das comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla dun coeficiente multiplicativo único, comprendido entre 0,62 e 1, en función de:

1. O número de membros da unidade familiar, en especial, se se trata dunha familia numerosa ou se algún membro da familia é unha persoa con discapacidade, nas condicións establecidas na normativa do imposto sobre a renda das persoas físicas.

2. A relación existente entre o prezo básico e os prezos máximos de venda vixentes nas comunidades autónomas ou cidades de Ceuta e Melilla, mesmo por barrios ou distritos municipais.

3. Outros factores determinados polas comunidades autónomas e polas cidades de Ceuta e Melilla, cando as circunstancias de feito así o requiran.

3. Cando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas ou en comunidades de propietarios, o solicitante individual terá que acreditar de novo os seus ingresos, na forma establecida neste artigo, ao solicitar a subsidiación do préstamo que lle corresponda directamente ou por subrogación no obtido pola cooperativa ou comunidade de propietarios a que pertenza.

Para estes efectos, considerárase que cumpre as condicións para obter axudas financeiras se os ingresos familiares novamente acreditados non superan en máis dun 20 por 100 os que se determinan neste real decreto para cada tipo de axudas financeiras. No suposto de se superar esta porcentaxe, o solicitante individual poderá adquirir e ocupar a vivenda en cuestión, sen dereito a axudas económicas directas.

4. A solicitude de axudas financeiras á vivenda implicará a autorización para que a Administración pública competente poida solicitar a información de carácter tributario ou económico que sexa legalmente pertinente, no marco da colaboración que se estableza coa Axencia Estatal de Administración Tributaria ou con outras administracións públicas competentes.

Se o órgano competente das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla puider dispor de tales informacións, non se lles exixirá aos interesados a achega individual de certificacións expedidas pola Axencia Estatal de Administración Tributaria nin a presentación das súas declaracións tributarias.

Artigo 8. *Axudas financeiras á vivenda.*

1. Poderán adoptar as modalidades seguintes:

a) Préstamos convidos: son aqueles concedidos polas entidades de crédito públicas e privadas, no ámbito dos convenios de colaboración subscritos entre o Ministerio de Vivenda e as referidas entidades.

b) Axudas económicas directas, con cargo aos orzamentos xerais do Estado, que poden ser:

1. Subsidiacións dos préstamos convidos.

2. Subvencións.

3. Outras axudas económicas directas destinadas a facilitar o pagamento da entrada para o primeiro acceso á vivenda en propiedade.

2. O Ministerio de Vivenda satisfará, con cargo aos seus orzamentos, as axudas económicas estatais directas naqueles casos en que as comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla recoñecesen o cumprimento dos requisitos que en cada caso habilitan para acceder a esas axudas, dentro das condicións e límites cuantitativos establecidos neste real decreto, e segundo o acordado nos correspondentes convenios de colaboración subscritos entre ambas as administracións, incluíndo, se é o caso, a posibilidade de modificar o custo orzamentario desas axudas, segundo o indicado no número 3.

3. A tramitación e resolución das referidas axudas, dentro das condicións e límites máximos cuantitativos establecidos neste real decreto, corresponderá ao órgano competente das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla, que, así mesmo, xestionará o aboamento das subvencións citadas no número 1.b).2.

Para tales efectos, nos convenios de colaboración que se subscriban entre o Ministerio de Vivenda e as comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla farase referencia ás axudas que coa mesma finalidade estas administracións poidan decidir achegar de forma complementaria ou substitutiva, segundo a súa normativa propia.

4. A suma das axudas estatais directas a que se refiren as alíneas b).2 e 3 do número 1 deste artigo, e as axudas directas achegadas polas comunidades autónomas e

ciudades de Ceuta e Melilla, xunto co préstamo convido, se é o caso, non poderán superar o prezo, custo ou orzamento protexido, segundo corresponda, das actuacións protexidas.

Artigo 9. *Préstamos convidos.*

1. Os préstamos convidos terán as características xerais que se establecen no presente artigo, con independencia das contías e prazos de carencia e de amortización que, en cada caso, se establezan para as diferentes actuacións protexidas.

2. Os préstamos convidos serán concedidos por entidades de crédito que subscribisen co Ministerio de Vivenda os convenios a que se refire o artigo 79, e dentro do ámbito e as condicións que estes establezan e non se poderá aplicar ningunha comisión por ningún concepto en relación con tales préstamos convidos.

3. O tipo de xuro efectivo anual inicial será acordado polo Consello de Ministros, por proposta da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, e a súa contía será a resultante de aplicar un coeficiente redutor á media dos tres últimos meses, con información dispoñible, do tipo porcentual de referencia dos préstamos hipotecarios do conxunto de entidades de crédito, elaborado polo Banco de España. O coeficiente redutor será 0,9175, establecido mediante o acordo do Consello de Ministros do 5 de abril de 2002, publicado mediante resolución da Secretaría de Estado de Infraestruturas, do 10 de abril do mesmo ano.

O tipo inicial así determinado, arredondado a dous decimais, terá vixencia, ao menos, até a finalización do ano 2005. No primeiro trimestre de cada un dos anos 2006, 2007 e 2008, así como a partir de 2009, inclusive, volverase a revisar e, se é o caso, a modificar, este tipo de xuro efectivo inicial, aplicando o mesmo procedemento.

O tipo de xuro efectivo resultante será de aplicación aos novos préstamos convidos que se concedan e a todos os préstamos convidos concedidos con anterioridade, no marco deste real decreto, desde o primeiro vencemento que se produza, transcorrido un mes da publicación do citado tipo de xuro no «Boletín Oficial del Estado».

4. As cotas que se paguen á entidade de crédito serán constantes ao longo da vida do préstamo, dentro de cada un dos períodos de amortización a que corresponda un mesmo tipo de xuro.

5. Os préstamos serán garantidos con hipoteca, salvo cando recaian sobre actuacións protexidas en materia de rehabilitación, caso en que a garantía só poderá exixirse se, a xuízo da entidade de crédito, for necesario, dadas a contía do préstamo solicitado e a garantía persoal do solicitante.

Artigo 10. *Subsidiación dos préstamos convidos.*

1. A subsidiación dos préstamos convidos consistirá no aboamento á entidade de crédito dunha contía fixa, en función do préstamo convido, sexa o inicial ou o resultante dunha amortización anticipada parcial, do nivel de ingresos familiares do prestameiro e da modalidade de actuación protexida. A citada contía será descontada previamente pola entidade de crédito das cotas de amortización de capital e xuros ou soamente de xuros, no período de carencia, cando proceda, en cada vencemento.

2. A contía da subsidiación cifrarase nun número de euros anuais por cada 10.000 euros de préstamo convido, estendéndose proporcionalmente a fraccións desa cantidade. Esta contía ratearase para cada vencemento do préstamo convido en función do número de vencementos ao longo da anualidade.

3. O Consello de Ministros acordará, excepcionalmente, por proposta da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, unha modificación das contías

das subsidiacións, mesmo para préstamos convidos en proceso de amortización, se a modificación lles resultar favorable, cando se modifique substancialmente o tipo de xuro de referencia, e se as circunstancias así o aconsellan.

4. A subsidiación de préstamos terá efectividade a partir da data da escritura de formalización do préstamo convido ou da subrogación nel por parte do destinatario da subsidiación, unha vez obtida a preceptiva autorización e, se é o caso, o recoñecemento previo do dereito á subsidiación por parte das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla.

A efectividade da subsidiación de préstamos convidos, cando estes fosen formalizados antes da autorización ou recoñecemento administrativo do dereito, requirirá a resolución expresa das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, e iniciarse durante o quinquenio recoñecido, a partir da data de recepción por parte do Ministerio de Vivenda da dita resolución.

No caso do promotor individual para uso propio, a subsidiación terá efectividade cando se inicie a amortización do préstamo.

5. A subsidiación de préstamos concederáse por un período de cinco anos salvo nos casos en que este real decreto dispoña expresamente outra cousa.

Artigo 11. *Condicións xerais para acceder ás axudas financeiras á vivenda.*

1. Para acceder ás axudas financeiras á vivenda será preciso cumprir as condicións que se sinalan neste artigo, e as exixidas para cada modalidade de actuación protexida.

2. As actuacións para as cales se solicita axuda financeira á vivenda deben ser cualificadas ou declaradas como protexidas polas comunidades autónomas ou polas cidades de Ceuta e Melilla, e as vivendas obxecto das actuacións deben dedicarse a residencia habitual e permanente dos seus destinatarios, sen prexuízo do establecido no artigo 13 respecto á cesión temporal de vivendas.

3. Os prezos máximos de venda, adxudicación ou renda das vivendas non poden exceder, segundo os casos, os que se establecen neste real decreto.

4. As superficies útiles máximas das vivendas, sen prexuízo do establecido para as actuacións de rehabilitación, non poden exceder a seguinte extensión:

a) 90 metros cadrados, con carácter xeral. Cando se trate de vivendas protexidas adaptadas para persoas con discapacidade con mobilidade reducida permanente poderá excederse este límite, até un máximo do 20 por 100 de superficie útil, conforme a normativa das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla.

b) 120 metros cadrados, cando se trate de familias numerosas. Os promotores poderán incluír en cada promoción, para a súa adquisición por familias numerosas, até un 5 por 100 de vivendas cunha superficie útil que non exceda 120 metros cadrados, ás cales lles será aplicable, ademais dos requisitos relativos á publicidade e información específica que poidan establecer as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla, o disposto no artigo 27.2.b).

5. Para o cómputo da superficie útil aplicarase a normativa propia das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla ou, no seu defecto, as normas establecidas para as vivendas de protección oficial no artigo 4 do Real decreto 3148/1978, do 10 de novembro.

6. Corresponde ás comunidades autónomas ou ás cidades de Ceuta e Melilla recoñecer o cumprimento dos requisitos establecidos neste real decreto para acceder, segundo o caso, ás diferentes axudas financeiras, dentro das condicións e límites cuantitativos establecidos neste

real decreto e segundo o acordado nos correspondentes convenios subscritos entre ambas as administracións.

Artigo 12. Compradores que acceden por primeira vez á vivenda en propiedade.

Poderanse acoller ao sistema de axudas para o primeiro acceso á vivenda en propiedade os compradores cuxos ingresos familiares, corrixidos segundo establece o artigo 7, non excedan 3,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples e que non teñan nin tivesen vivenda en propiedade, ou que, téndoa ou téndoa tido, os seus titulares non dispoñan do dereito de uso ou desfrute dela ou o valor da vivenda, determinado de acordo coa normativa do imposto sobre transmisións patrimoniais, non exceda o 25 por 100 do prezo máximo total de venda da vivenda obxecto da actuación protexida.

Artigo 13. Destino e ocupación das vivendas. Prohibicións e limitacións á facultade de dispor. Dereitos de tanteo e retracto.

1. As vivendas promovidas ou rehabilitadas para uso propio e as adquiridas, sexa para uso propio ou para a súa cesión en réxime de arrendamento, destinaranse a residencia habitual e permanente do propietario ou, se é o caso, do inquilino, e deberán ser ocupadas por eles dentro dos prazos establecidos na lexislación aplicable. As vivendas protexidas, así como as vivendas usadas adquiridas para a súa cesión en réxime de arrendamento, poderanse ceder temporalmente a vítimas da violencia de xénero, persoas que se encontren en situacións de emerxencia social, así como aos afectados por actuacións de remodelación ou rehabilitación efectuadas polos organismos públicos en barrios ou zonas sempre que delas derive a necesidade de proceder a realoxamentos temporais de toda ou parte da poboación correspondente. Nestes supostos, observaranse as normas e os procedementos que se establezan respecto á cesión temporal das vivendas.

2. Os compradores de vivendas acollidas a este real decreto non poderán transmitir inter vivos nin ceder o seu uso por ningún título, durante o prazo mínimo de dez anos desde a data da formalización da adquisición.

3. A prohibición de transmitir ou de ceder o uso das vivendas poderase deixar sen efecto no caso de poxa e adjudicación da vivenda por execución xudicial do préstamo. Se se obtiveron axudas financeiras, requirirase a cancelación previa do préstamo e o reintegro das axudas económicas estatais recibidas, máis os xuros legais producidos desde o momento da percepción.

4. Tamén se poderá deixar sen efecto a prohibición de transmitir ou de ceder o uso das vivendas por cambio de localidade de residencia do titular da vivenda ou cando concorran outros motivos xustificadas, sempre que medie autorización das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla e se respecten os procedementos establecidos por estas. Igualmente, se se obtivo axuda financeira, requirirase a cancelación previa do préstamo e o reintegro das axudas económicas directas estatais recibidas á Administración concedente, se é o caso, máis os xuros legais producidos desde o momento da percepción.

5. A prohibición de transmitir ou de ceder o uso das vivendas poderase deixar sen efecto cando se trate de calquera dos seguintes supostos:

a) Familias numerosas que necesiten adquirir unha vivenda de maior superficie polo incremento do número de membros da súa unidade familiar; ou outra vivenda máis adecuada ás súas necesidades específicas, por discapacidade sobrevida dun dos seus membros.

b) Persoas maiores de 65 anos que desexen trasladar o seu domicilio habitual e permanente.

c) Persoas con discapacidade e as vítimas da violencia de xénero ou do terrorismo que desexen trasladarse a outro aloxamento máis adecuado ás súas necesidades específicas.

d) Aquelas persoas que polas súas circunstancias persoais xustificadas necesiten trasladar o seu domicilio habitual e permanente a outra vivenda de menores dimensións.

En todos estes supostos, se se obtiveron axudas financeiras, soamente se requirirá a cancelación previa do préstamo.

6. Unha vez transcorridos dez anos desde a formalización da compravenda, a transmisión inter vivos ou a cesión do uso da vivenda a que se refire este artigo implicará a perda da condición de convidado do préstamo, se é o caso, e a entidade concedente poderá decidir a súa resolución.

7. A venda e adjudicación das vivendas acollidas a este real decreto deberáselles efectuar a demandantes inscritos nos rexistros públicos previstos para o efecto polas comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla, segundo os procedementos que estas regulen, que, en todo caso, deberán garantir os principios de igualdade, publicidade, concorrencia, así como eliminar calquera tipo de fraude nas primeiras e posteriores transmisións.

Non obstante isto, os convenios de colaboración coas comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla previstos no artigo 78 deste real decreto poderán prever outros procedementos que garantan os principios citados no parágrafo anterior e deles daráselles conta ás comisións bilaterais de seguimento.

8. A prohibición de dispor e as limitacións establecidas neste artigo faranse constar expresamente nas escrituras públicas de compravenda, de adjudicación ou de declaración de obra nova no suposto de promoción individual para uso propio, e xuntarase ás ditas escrituras públicas unha copia testemuñada ou compulsada da cualificación definitiva da vivenda ou, se é o caso, na escritura pública de formalización do préstamo hipotecario. En ambos os supostos, as citadas prohibición e limitacións inscribíranse no Rexistro da Propiedade, onde se farán constar por medio de nota marxinal.

9. As comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla poderán establecer sobre as vivendas cualificadas ou declaradas protexidas, con destino á súa venda, que regula este real decreto, dereitos de tanteo e de retracto a favor de:

a) Esas administracións, outras de carácter territorial establecidas nas propias comunidades autónomas ou outras entidades públicas designadas por estas.

b) As axencias ou sociedades públicas de aluguer legalmente creadas.

c) Os demandantes dos ditos tipos de vivendas inscritos nos correspondentes rexistros públicos.

10. Así mesmo, as comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla poderán establecer sobre as vivendas cualificadas ou declaradas protexidas, con destino á súa venda, que regula este real decreto, calquera outra clase de medida que garanta o destino e os límites de prezos de venda das ditas vivendas e, en definitiva, o cumprimento dos fins establecidos nas actuacións protexidas a que se refire o artigo 4.

Artigo 14. Efectos do incumprimento.

O incumprimento das condicións establecidas en cada caso e de calquera outro requisito exixido neste real decreto para cada unha das actuacións protexidas obxecto de axudas financeiras á vivenda, incluíndo a non-obtención de cualificación ou declaración definitiva das actuacións, implicará, en todo caso, ademais das sancións que correspondan de conformidade coa natureza da

infracción cometida, e segundo a Lei 38/2003, do 17 de decembro, xeral de subvencións, e a normativa establecida ao respecto polas comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla, a perda, se é o caso, da condición de préstamo convido e a interrupción da subsidiación outorgada, así como o reintegro á Administración xeral do Estado das cantidades satisfeitas con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda en concepto de axudas estatais financeiras directas, incrementadas cos xuros de demora desde a súa percepción.

CAPÍTULO II

Acceso dos cidadáns a vivendas en arrendamento

Artigo 15. *Condicións para obter subvencións a inquilinos.*

1. Para obter as subvencións ao aluguer, a que se refire o número 5 do artigo 4, terán preferencia as persoas que formalicen un contrato de arrendamento de vivenda, nos termos da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, e nas cales conorra algunha das seguintes circunstancias:

- a) Ter unha idade non superior a 35 anos.
- b) Ser vítima da violencia de xénero ou do terrorismo.
- c) Familias numerosas e as constituídas polo pai ou a nai e os fillos.
- d) Persoas con discapacidade recoñecida oficialmente.
- e) Pertencer a un colectivo en situación ou risco de exclusión social.
- f) Estar inserido noutros grupos de protección preferente, segundo a normativa propia das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla.

Nos supostos anteriores, os eventuais beneficiarios deberán ter uns ingresos familiares que non excedan 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, e a renda anual que satisfagan debe oscilar entre o 2 por 100 e o 9 por 100 do prezo máximo a que se refire o artigo 32.1.a) para as vivendas protexidas para arrendamento de renda básica. Os ingresos familiares anuais referiranse, neste caso, aos de todos os ocupantes da vivenda con independencia de que exista entre eles relación de parentesco.

2. A superficie máxima computable para as vivendas será de 90 metros cadrados de superficie útil e para o garaxe e rocho, as previstas no número 4 do artigo 19, mesmo que as superficies reais respectivas sexan superiores.

3. Para a concesión deste tipo de axudas será necesario que o solicitante presente o contrato de arrendamento para o seu visado ante o órgano competente en materia de vivenda das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, de acordo cos procedementos que estas establezan.

Artigo 16. *Contía e duración das subvencións a inquilinos.*

1. A contía máxima anual da subvención non excederá o 40 por 100 da renda anual que se vaia satisfacer, nin un máximo absoluto de 2.880 euros, e poderá ser feita efectiva ao inquilino ou ao arrendador, directamente polas comunidades autónomas ou polas cidades de Ceuta e Melilla, ou a través da axencia ou sociedade pública que se encargue da xestión do arrendamento.

2. A duración máxima desta subvención será de vinte e catro meses, condicionada a que se manteñan as circunstancias que deron lugar ao recoñecemento inicial do dereito á axuda.

3. Non se poderán obter novamente estas subvencións até transcorridos, ao menos, cinco anos desde a data do seu recoñecemento.

4. As comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla poderán establecer, dentro dos límites referidos de ingresos, rendas e contía máxima de subvención, os criterios obxectivos de selección dos inquilinos, incluíndo a idade, así como os de gradación das contías das subvencións, que consideren convenientes para adaptalas ás necesidades do seu ámbito territorial.

CAPÍTULO III

Acceso dos cidadáns a vivendas en propiedade de nova construción e a vivendas usadas

Artigo 17. *Condicións para acceder en propiedade ás vivendas protexidas e ás vivendas usadas.*

1. Para accederen en propiedade ás vivendas protexidas para venda e ás usadas a que se refire o artigo 27, os beneficiarios deben desfrutar duns ingresos familiares que correspondan aos seguintes baremos:

- a) Que non excedan 6,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples se se trata de vivendas protexidas de prezo concertado.
- b) Que non excedan 5,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples se se trata de vivendas protexidas de prezo xeral ou de vivendas usadas.
- c) Que non excedan 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples se se trata de vivendas protexidas de réxime especial.

2. Ademais dos ingresos a que se refire o número anterior, as persoas que desexen acceder en propiedade ás vivendas protexidas e ás vivendas usadas non poden ser titulares do pleno dominio ou dun dereito real de uso ou de desfrute sobre outra vivenda suxeita a réxime de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal da vivenda por motivo de realoxamentos baixo o control de organismos públicos, a que se refire o artigo 13.1.

3. Os que desexen acceder en propiedade ás vivendas protexidas e ás vivendas usadas tampouco poden ser titulares dunha vivenda libre cando o seu valor, determinado de acordo coa normativa do imposto sobre transmisións patrimoniais, exceda o 40 por 100 do prezo máximo total de venda da vivenda obxecto da actuación protexida. Este valor elevarase ao 60 por 100 nos seguintes supostos:

- a) Cando se trate de familias numerosas e necesiten adquirir unha vivenda de maior superficie polo incremento do número de membros da súa unidade familiar.
- b) No caso de persoas maiores de 65 anos, das persoas con discapacidade ou de vítimas da violencia de xénero ou do terrorismo.

Artigo 18. *Condicións para acceder ás axudas financeiras á vivenda.*

1. Para obter as axudas financeiras destinadas a acceder en propiedade ás vivendas protexidas e ás usadas a que se refire este real decreto, os solicitantes deben cumprir as seguintes condicións:

- a) Ter uns ingresos familiares que non excedan 6,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, para poderen obter préstamos convidos.
- b) Ter uns ingresos familiares que non excedan 3,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples para seren beneficiarios de axudas estatais financeiras directas e acollérense ao sistema específico de axudas financeiras para o primeiro acceso á vivenda en propiedade.

As comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla poderán establecer límites mínimos de ingresos familiares ou outras condicións sobre a natureza ou orixe dos ingresos como condición para poder acceder ás axudas financeiras para adquisición de vivendas cunha garantía razoable de poder facer fronte ás obrigacións derivadas do préstamo hipotecario, e ofrecerán, alternativamente e na medida do posible, vivendas protexidas en réxime de arrendamento.

2. Ademais dos requisitos relativos aos ingresos familiares establecidos no número anterior, os solicitantes non poden ter obtido previamente axudas financeiras para adquisición de vivenda, ao abeiro de plans estatais de vivenda, durante os dez anos anteriores á solicitude actual da axuda. Entenderase que se obtiveron axudas financeiras á vivenda, para os efectos deste real decreto, cando se formalizase o préstamo convido.

Non obstante, non será preciso cumprir esta condición:

a) Cando a nova solicitude de axudas financeiras á vivenda se deba á adquisición dunha vivenda para destinala a residencia habitual e permanente, noutra localidade, como consecuencia do cambio de residencia do titular.

b) Cando a nova solicitude de axudas financeiras á vivenda se deba a un incremento do número de membros da unidade familiar para adquirir unha vivenda por parte dunha familia numerosa con maior superficie útil da que tiña.

c) Cando a nova solicitude de axudas financeiras se produza pola necesidade dunha vivenda adaptada ás condicións de discapacidade sobrevida dalgún membro da unidade familiar do solicitante.

Nos tres supostos será necesaria a cancelación previa do préstamo convido anteriormente obtido. Respecto das axudas económicas directas poderase optar por devolver as axudas ou por percibir a diferenza se procedese.

SECCIÓN 1.^a VIVENDAS DE NOVA CONSTRUCCIÓN EN PROPIEDAD

Artigo 19. *Clases de vivendas protexidas ou de protección oficial de nova construción para venda e os seus prezos máximos.*

1. As vivendas de nova construción cualificadas ou declaradas como protexidas destinadas á venda clasifícanse, para efectos da xestión das axudas financeiras, nos seguintes tipos, aínda que teñan outra denominación nos plans ou programas propios das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla:

a) Vivendas de protección oficial de réxime especial. Baixo esta denominación inclúense as vivendas de nova construción cualificadas para os efectos establecidos no artigo 91.dous.6.º da Lei 37/1992, do 28 de decembro, do imposto sobre o valor engadido, ou para os efectos dos impostos que, no caso da Comunidade Autónoma de Canarias e das cidades de Ceuta e Melilla, se aplican en lugar daquel, e destinadas exclusivamente a familias ou persoas individuais cuxos ingresos familiares non excedan 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, sempre que o seu prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil non exceda 1,40 veces o prezo básico nacional.

b) Vivendas protexidas de prezo xeral. Esta denominación refírese ás vivendas de nova construción así cualificadas ou declaradas polas comunidades autónomas e polas cidades de Ceuta e Melilla, cuxo prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil non exceda 1,60 veces o prezo básico nacional.

c) Vivendas protexidas de prezo concertado. Esta cualificación refírese ás vivendas cuxo prezo máximo non

exceda, por metro cadrado de superficie útil, 1,80 veces o prezo básico nacional.

2. Nos tres tipos descritos, o prezo máximo calcúlase con independencia do incremento adicional de prezo que puiden corresponder pola eventual localización da vivenda nun ámbito territorial de prezo máximo superior.

3. Cando se trate de promocións de vivenda para uso propio, o prezo máximo de adxudicación, ou valor da edificación sumado ao do solo que figure na declaración de obra nova, en caso de promoción individual, terán os límites establecidos no artigo anterior e incluirán o conxunto dos pagamentos que efectúe o promotor individual, o cooperativista ou comuneiro que sexan imputables ao custo da vivenda, por seren necesarios para levar a cabo a promoción e a individualización física e xurídica desta, incluíndo, se é o caso, os honorarios da xestión.

Entenderase por gastos necesarios os de escrituración e inscrición do solo e os da declaración de obra nova e división horizontal, así como os do préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades á conta e outros análogos. Non terán tal consideración as achegas ao capital social, as cotas sociais nin as de participación noutras actividades que poida desenvolver a cooperativa ou comunidade de propietarios.

4. Cando a promoción inclúa garaxes ou rochos, con independencia de estaren ou non vinculados á vivenda, o prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil destes, que figurará, así mesmo, na cualificación ou declaración provisoria da vivenda, non poderá exceder o 60 por 100 do prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil da vivenda.

O prezo máximo total de venda incluirá, se é o caso, o dun rocho e o dun garaxe. Para estes efectos, soamente serán computables como máximo 8 metros cadrados de superficie útil de rocho e 25 metros cadrados de superficie útil de garaxe, con independencia de que a súa superficie real sexa superior.

Artigo 20. *Prezos máximos das vivendas protexidas en segundas e posteriores transmisións.*

1. No marco do Plan estatal 2005-2008, o prezo máximo de venda, por metro cadrado de superficie útil, en segundas e posteriores transmisións, dunha vivenda de nova construción cualificada ou declarada protexida, será fixado polas comunidades autónomas ou polas cidades de Ceuta e Melilla, cun límite de até 2 veces o prezo de venda inicial da vivenda, unha vez actualizado mediante a aplicación da variación porcentual do índice de prezos de consumo, índice xeral, rexistrada desde a data da primeira transmisión até a da segunda ou ulterior transmisión de que se trate.

2. Este sistema de prezos máximos de venda será de aplicación mentres dure o réxime legal de protección.

Artigo 21. *Características dos préstamos convidos para compradores.*

1. Os compradores poderán obter préstamos convidos directamente ou por subrogación no pagamento da carga hipotecaria do préstamo convido ao promotor.

2. En ambos os casos, e sen prexuízo do establecido no artigo 24.3 para a obtención da axuda estatal directa á entrada, a contía máxima computable do préstamo será igual ao 80 por 100 do prezo fixado na escritura pública de compravenda ou de adxudicación, ou do 80 por 100 do valor da edificación sumado ao do solo, que constará na escritura de declaración de obra nova, cando se trate de préstamos a promotores individuais para uso propio.

No suposto regulado no artigo 18.2.b), a dita contía do préstamo convido non poderá exceder a diferenza entre o prezo total da vivenda protexida obxecto de adquisición e

o valor da vivenda xa posuída a que se refire ese artigo, e aterase aos demais requisitos exixibles no suposto do primeiro acceso á vivenda en propiedade.

Se a vivenda tiver praza de garaxe ou rocho, vinculados en proxecto e rexistralmente á vivenda obxecto de axudas financeiras, a contía global do préstamo, calculada segundo se establece nos parágrafos anteriores, poderase incrementar como máximo até o 80 por 100 do prezo máximo legal de venda daqueles, en préstamos a promotor ou até o 80 por 100 do prezo ou do custo real, segundo proceda, nos restantes supostos.

Artigo 22. Regras sobre amortización dos préstamos convidados para compradores.

1. O préstamo terá un prazo de amortización de vinte e cinco anos, precedido, no caso dos préstamos ao promotor para uso propio, dun período de carencia cuxa duración máxima será de tres anos desde a formalización do préstamo. Este período poderase ampliar até catro anos cando medien circunstancias que, a xuízo das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, aconsellen esta ampliación até un ano adicional, como máximo, sempre que se conte co acordo da entidade prestamista.

Os préstamos a adquirentes poderán ser obxecto de amortización parcial ou total previamente ao prazo indicado, por instancia do prestameiro e co acordo da entidade financeira prestamista, segundo se concrete nos convenios a que se refire o artigo 79, e sen prexuízo do establecido no artigo 24.4.

Os préstamos cuxos titulares se encontren acollidos ao sistema de primeiro acceso á vivenda en propiedade, non perderán a súa condición de convidados no caso de que o seu período de amortización sexa ampliado excepcionalmente, até un máximo de dous anos, por acordo entre a entidade prestamista e o prestameiro, mediante interrupcións temporais de pagamentos debidas a situacións de desemprego que, a xuízo desa entidade financeira, afecten significativamente a capacidade de pagamento do prestameiro. A primeira interrupción non poderá ter lugar antes da completa amortización das tres primeiras anualidades.

Nestes supostos de ampliación excepcional do período de amortización, a subsidiación dos préstamos proseguirá cada vez que se reinicie o período de amortización.

2. No caso de que exista préstamo ao promotor, e salvo no suposto de promoción individual para uso propio, a adquisición da vivenda mediante o outorgamento da correspondente escritura pública de compravenda ou adxudicación interrompe tanto o período de carencia como a produción de xuros correspondente a este período, e determina o inicio do período de amortización.

Co outorgamento da escritura pública, o comprador ou adxudicatario asume as responsabilidades derivadas da hipoteca que grava a vivenda, e deberá satisfacer a partir dese momento a amortización do principal e xuros do crédito hipotecario. Para tal efecto, remitirase copia simple dese documento á entidade financeira, cuxos gastos serán por conta do promotor.

Se, de conformidade co disposto no artigo 118 do texto refundido da Lei hipotecaria, aprobado polo Decreto do 8 de febreiro de 1946, se pactase que o comprador ou adxudicatario se subrogará non soamente nas responsabilidades derivadas da hipoteca, senón tamén na obriga-ción persoal con ela garantida, aquel quedará ademais subrogado na dita obriga-ción se a entidade financeira prestar o seu consentimento expreso ou tácito.

3. A concesión dos préstamos convidados directamente ao comprador aterase ás seguintes condicións:

a) Que a vivenda obtivese a cualificación ou a declaración definitiva.

b) Que se celebre contrato de compravenda ou adxudicación entre o comprador ou adxudicatario e o promotor da vivenda e que entre o visado do dito contrato e a solicitude á entidade financeira do préstamo convido non transcorresen máis de seis meses.

c) Que, cando o promotor recibise un préstamo convido para a mesma vivenda, o cancele previa ou simultaneamente á concesión do préstamo ao comprador ou adxudicatario.

Artigo 23. Subsidiación de préstamos convidados para compradores.

1. O Ministerio de Vivenda subsidiará os préstamos convidados obtidos polos compradores de vivendas proxectadas de nova construción para venda, de réxime especial e de prezo xeral, acollidos ao sistema de financiamento para primeiro acceso á vivenda en propiedade, na contía e polos períodos que a seguir se indican:

a) 82 euros ao ano por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 anos, cando os ingresos familiares non excedan 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples.

b) 48 euros ao ano por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 anos, cando os ingresos familiares sexan superiores a 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples e non excedan 3,5 veces o indicador.

Este sistema de subsidiación é compatible coa obtención da axuda estatal directa á entrada.

2. A subsidiación correspondente aos prestameiros con ingresos familiares non superiores a 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples concederáse por un período de cinco anos, e poderá ser ampliada polo mesmo importe inicialmente concedido por outro período da mesma duración máxima.

A ampliación do período de subsidiación exixirá que o beneficiario desta axuda solicite a ampliación e acredite, dentro do quinto ano do primeiro período, que segue reunindo as condicións que o fan acreedor á subsidiación que lle foi concedida.

Entenderase que se cumpren estas condicións, polo que se refire aos ingresos familiares, cando non excedan 2,5 veces o citado indicador público ou cando, sendo superiores, a media daqueles nos dous anos anteriores ao da revisión, con prazo de presentación vencido, para os efectos da declaración polo imposto sobre a renda das persoas físicas, non varíe en máis dun 20 por 100 en relación cos ingresos familiares acreditados no momento da concesión inicial da subsidiación.

3. Cando se trate dunha familia numerosa, a contía fixa de subsidiación correspondente en cada caso incrementárase durante os primeiros cinco anos do período de amortización do préstamo convido, nunha contía anual por cada 10.000 euros de préstamo de 50 euros, se os ingresos familiares non exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, ou de 30 euros, se os ingresos superan 2,5 veces pero non exceden 3,5 veces o citado indicador.

Artigo 24. Axuda estatal directa á entrada.

1. A axuda estatal directa á entrada consiste no aboamento, en pagamento único, dunha cantidade fixa en euros determinada polo nivel de ingresos e as circunstancias persoais ou familiares do solicitante que se especifican no seguinte artigo, destinada a facilitar o pagamento da entrada correspondente ao prezo de venda ou adxudicación da vivenda, cando se trate dunha vivenda cualificada ou declarada como de réxime especial ou de prezo

xeral; ou da suma dos valores da edificación e do solo, en caso do promotor para uso propio.

2. Poderán solicitar a axuda os compradores que teñan dereito a acollerse ao sistema específico de axudas financeiras para o primeiro acceso á vivenda en propiedade, de acordo co artigo 12.

3. A obtención da axuda estatal directa á entrada requirirá, ademais da condición indicada no número anterior, que a contía do préstamo convido non sexa inferior ao 60 por 100 do prezo total da vivenda.

4. Unha vez obtida a axuda, a amortización anticipada parcial ou total do préstamo antes de teren transcorrido os cinco primeiros anos do período de amortización levará consigo o reintegro dela, así como das restantes axudas estatais financeiras directas percibidas con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda, incrementadas cos xuros de demora desde a súa percepción, previstos nos artigos 37.1 e 38.2 da Lei 38/2003, do 17 de decembro, xeral de subvencións.

Artigo 25. *Contía da axuda estatal directa á entrada.*

1. A contía da axuda estatal directa á entrada depende dos ingresos familiares, así como, se é o caso, doutras circunstancias persoais ou familiares do solicitante, segundo se especifica nos números seguintes deste artigo. As contías correspondentes a esas circunstancias persoais ou familiares non serán acumulables entre si, correspondendo unicamente a máis elevada das varias posibles que se especifican.

2. A contía xeral corresponde ao seguinte baremo:

a) Se os ingresos do solicitante non exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, ascenderá a 7.000 euros.

b) Se os ingresos do solicitante exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples pero non o superan 3,5 veces, ascenderá a 4.000 euros.

3. No caso das familias numerosas, o baremo aplicable, sen prexuízo do establecido na lexislación vixente de familias numerosas, será o seguinte:

a) Familias con tres fillos: se os ingresos do solicitante non exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, aboaranse 10.000 euros; se exceden 2,5 veces o referido indicador pero non o superan 3,5 veces, aboaranse 7.000 euros.

b) Familias con catro fillos: se os ingresos do solicitante non exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, aboaranse 10.600 euros; se exceden 2,5 veces o referido indicador pero non o superan 3,5 veces, aboaranse 7.600 euros.

c) Familias con cinco ou máis fillos: se os ingresos do solicitante non exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, aboaranse 11.200 euros; se exceden 2,5 veces o referido indicador pero non o superan 3,5 veces, aboaranse 8.200 euros.

4. Se concorren nos solicitantes algunhas das circunstancias que a seguir se indican, a axuda ascenderá a 7.900 euros se os ingresos do solicitante non exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples; ou a 4.900 euros se os ingresos do solicitante exceden 2,5 veces o referido indicador pero non o superan en 3,5. As circunstancias concurrentes poden ser calquera das seguintes:

a) Constituír unha unidade familiar formada unicamente polo pai ou a nai e os fillos.

b) Formar unha unidade familiar en que haxa persoas con discapacidade, nas condicións establecidas na lexislación do imposto sobre a renda das persoas físicas.

c) Constituír unha unidade familiar que teña ao seu cargo algunha persoa de máis de 65 anos ou cando o solicitante teña esa mesma idade.

d) Que entre os seus integrantes haxa vítimas da violencia de xénero ou do terrorismo, outros colectivos en situación ou risco de exclusión social ou que pertencen a outros grupos de protección preferente segundo a normativa propia das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla.

5. A contía da axuda estatal directa á entrada fixada nos números anteriores deste artigo, así como no artigo 75.1 deste real decreto, incrementárase, cando a vivenda estiver situada nun ámbito territorial declarado de prezo máximo superior, nas seguintes contías:

a) 1.000 euros, cando se trate dun ámbito territorial declarado de prezo máximo superior do grupo A.

b) 550 euros, cando se trate dun ámbito territorial declarado de prezo máximo superior do grupo B.

c) 300 euros, cando se trate dun ámbito territorial declarado de prezo máximo superior do grupo C.

6. Con carácter excepcional, o Consello de Ministros, por proposta da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, valorada a evolución e perspectivas do subsector vivenda e dos mercados financeiros e se as circunstancias o aconsellaren, poderá modificar as contías da axuda estatal directa á entrada.

Artigo 26. *Procedemento de aboamento das axudas estatais directas á entrada e de reintegro ás entidades financeiras.*

1. A contía total da axuda estatal directa á entrada, despois de resolución das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, seralles satisfeito aos seus destinatarios, directamente e mediante pagamento único, polas entidades financeiras concedentes do préstamo convido, no momento da formalización daquel ou da subrogación no préstamo obtido polo promotor. No caso do promotor para uso propio, a axuda percibirase no momento en que se inicie a amortización do préstamo convido.

2. A contía aboada en concepto de axuda estatal directa á entrada será reintegrada polo Ministerio de Vivenda ás ditas entidades financeiras ao contado e sen xuros, con independencia de calquera circunstancia persoal que poida afectar o destinatario da citada axuda estatal.

SECCIÓN 2.^a VIVENDAS USADAS EN PROPIEDAD

Artigo 27. *Ámbito das actuacións protexidas.*

1. Para efectos deste real decreto, considérase adquisición protexida de vivendas usadas a efectuada a título oneroso de vivendas libres en segunda ou posteriores transmisións, e nas condicións establecidas nesta sección.

2. Poderán obter as mesmas axudas financeiras que as vivendas usadas a que se refire o número 1 anterior as seguintes modalidades de vivendas:

a) Vivendas suxeitas a réximes de protección pública adquiridas en segunda ou posterior transmisión.

Para estes efectos consideraranse tamén segundas transmisións as que teñan por obxecto vivendas protexidas que se destinasen con anterioridade a arrendamento, salvo que a normativa das comunidades autónomas ou das cidades autónomas de Ceuta e Melilla dispoña o contrario.

b) Vivendas, adquiridas en primeira transmisión, suxeitas a réximes de protección pública, con superficie de até 120 metros cadrados, ás cales se refire o artigo 11.4.b) deste real decreto, cando transcorrese un prazo dun ano como mínimo desde a data da cualificación ou declaración definitiva, e non fosen adquiridas polas familias numerosas a que se destinaban.

c) Vivendas libres de nova construción adquiridas cando transcorre un prazo de dous anos como mínimo entre a expedición da licenza de primeira ocupación, o certificado final de obra ou a cédula de habitabilidade, segundo proceda, e a data do contrato de opción de compra ou de compravenda.

d) Vivendas rurais usadas cunha superficie útil que non exceda 120 metros cadrados e sexan adquiridas en municipios ou núcleos de poboación que non superen os 10.000 habitantes de dereito e que cumpran os requisitos adicionais que, se é o caso, estableza a normativa das comunidades autónomas.

Artigo 28. *Prezos máximos de venda.*

1. O prezo máximo de venda das vivendas usadas por metro cadrado de superficie útil será de 1,60 veces o prezo básico nacional, con independencia do incremento adicional de prezo que corresponder pola eventual localización da vivenda nun ámbito territorial de prezo máximo superior.

Se a vivenda tiver un garaxe ou un rocho, estean ou non vinculados á vivenda, o prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil deles non poderá exceder o 60 por 100 do prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil da vivenda.

Para efectos de determinación do prezo máximo total de venda, soamente serán computables, como máximo, 8 metros cadrados de superficie útil de rocho e 25 metros cadrados de superficie útil de garaxe, con independencia de que a súa superficie real sexa superior.

2. O prezo máximo de venda das vivendas acollidas a algún réxime de protección pública será o que corresponda segundo as normas específicas que lles sexan de aplicación, sempre que o seu prezo de venda non exceda os máximos establecidos no número anterior deste artigo.

3. O prezo máximo de venda das vivendas a que se refiren as alíneas b), c) e d) do artigo 27.2 deste real decreto será o mesmo que corresponda a unha vivenda libre usada acollida ao establecido nesta norma na mesma localización, no momento da compra.

4. Para efectos de segundas e posteriores transmisións das vivendas usadas, acollidas a este real decreto, e das demais vivendas a que se refiren as alíneas c) e d) do seu artigo 27.2, aplicaranse, canto aos prezos máximos de venda, os criterios aplicables ás vivendas protexidas de nova construción, e durante o período establecido no artigo 5.2. Cando se trate das vivendas a que se refire o número 2 deste artigo, serán de aplicación as súas normas específicas.

Artigo 29. *Características dos préstamos convidados aos compradores.*

1. Os préstamos convidados aos compradores de vivendas usadas terán as mesmas características que os correspondentes aos préstamos directos de compradores de vivendas protexidas de nova construción, salvo nos supostos previstos no artigo 27.2.b) e d), nos cales se poderán obter os préstamos convidados correspondentes a 90 metros cadrados útiles, con independencia de que a superficie real, dentro do límite establecido neste artigo, sexa maior.

2. Para a obtención dos préstamos a que se refire o número anterior, cumpriranse os seguintes requisitos:

a) Que se celebre contrato de opción de compra ou de compravenda, debidamente visado polo órgano administrativo competente, acreditativo do cumprimento dos requisitos e condicións necesarios para obter as axudas financeiras á vivenda.

b) Se o vendedor recibise un préstamo convidado para a mesma vivenda, deberá cancelalo previa ou simulta-

neamente á formalización do préstamo ao comprador, salvo no suposto previsto no artigo 70.2.b) deste real decreto.

c) Que entre a celebración do contrato de opción de compra ou de compravenda e a solicitude do seu visado polo órgano competente non transcorresen máis de catro meses.

d) O prazo de validez do visado para solicitar á entidade financeira o préstamo convido será de seis meses desde o seu outorgamento, salvo que as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla dispoñan outro distinto.

Artigo 30. *Subsidiación dos préstamos convidados e axuda estatal directa á entrada.*

1. A subsidiación dos préstamos convidados concedidos a compradores das vivendas ás cales se refire este capítulo, acollidos ao sistema de financiamento para primeiro acceso á vivenda en propiedade, será a mesma que corresponda a compradores de vivendas protexidas de nova construción, de prezo xeral, acollidos ao sistema de financiamento para primeiro acceso á vivenda en propiedade.

2. Cando a vivenda se localice nun ámbito territorial de prezo máximo superior, as contías e os períodos máximos de subsidiación serán os seguintes:

a) 69 euros ao ano, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 anos, cando os ingresos familiares non excedan 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples.

b) 40 euros ao ano, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 anos, cando os ingresos familiares sexan superiores a 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples e non excedan 3,5 veces o citado indicador.

3. Cando se trate dunha familia numerosa, a contía fixa de subsidiación correspondente en cada caso incrementarase durante os primeiros cinco anos do período de amortización do préstamo convido nunha contía anual de 50 euros por cada 10.000 euros de préstamo, se os ingresos familiares non exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, ou de 30 euros, se os ingresos superan 2,5 veces pero non exceden 3,5 veces o citado indicador.

4. A contía da axuda estatal directa á entrada será a mesma que corresponda a compradores de vivendas protexidas de nova construción, de prezo xeral, acollidos ao sistema de financiamento para primeiro acceso á vivenda en propiedade.

CAPÍTULO IV

Medidas para impulsar a oferta de vivendas atinxibles para os cidadáns

SECCIÓN 1.^a VIVENDAS EN ARRENDAMENTO, PROTExIDAS E LIBRES, CON RENDAS LIMITADAS

Artigo 31. *Modalidades de actuacións protexidas.*

Coa finalidade de estimular a oferta de vivendas en arrendamento, protexidas ou non, pero con rendas limitadas, para pólas ao dispor de cidadáns con niveis de ingresos medios e baixos, protexeranse, nas condicións establecidas neste real decreto, as seguintes liñas de actuacións:

a) A promoción de vivendas protexidas de nova construción para arrendar, incluíndo as vivendas así cualificadas, provenientes da rehabilitación de edificios completos e as destinadas preferentemente a mozos; e o

cofinanciamento da promoción de vivendas de protección oficial de promoción pública, así mesmo para arrendar.

b) A mobilización do parque residencial mediante o apoio a quen poña en aluguer vivendas usadas e libres propias ou a quen as adquiera para tal finalidade.

c) A rehabilitación individual de vivendas ou dun edificio completo, destinadas ao arrendamento, segundo se determina nos artigos 67 e 70 deste real decreto.

Subsección 1.^a Promoción de vivendas protexidas de nova construción para arrendar e cofinanciamento da vivenda de protección oficial de promoción pública

Artigo 32. Condicións das vivendas, dos inquilinos e rendas máximas das vivendas protexidas de nova construción financiadas con destino a arrendamento.

1. Poderán ser cualificadas como protexidas, para arrendalas, para efectos deste real decreto, e con independencia de que para efectos de plans ou programas propios das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla teñan outra denominación específica, aquelas vivendas de nova construción que, segundo a normativa propia desas comunidades e cidades, se inclúan, para efectos de prezos máximos legais de referencia, ingresos dos compradores e sistema de axudas financeiras, nos seguintes grupos:

a) Vivendas protexidas para arrendar de renda básica. Trátase das vivendas de nova construción así cualificadas ou declaradas polas comunidades autónomas e polas cidades de Ceuta e Melilla, e cuxo prezo máximo legal de referencia por metro cadrado de superficie útil non exceda 1,60 veces o prezo básico nacional, con independencia do incremento adicional de prezo que corresponder pola eventual localización da vivenda nun ámbito territorial declarado de prezo máximo superior.

b) Vivendas protexidas para arrendar de renda concertada. Trátase das vivendas de nova construción así cualificadas ou declaradas polas comunidades autónomas e polas cidades de Ceuta e Melilla, e cuxo prezo máximo legal de referencia por metro cadrado de superficie útil non exceda 1,80 veces o prezo básico nacional con independencia do incremento adicional de prezo que corresponder pola eventual localización da vivenda nun ámbito territorial declarado de prezo máximo superior.

2. Se a vivenda tiver garaxe, rocho ou ambos, aplicarase, para efectos dos seus prezos máximos legais de referencia, así como para a determinación do prezo máximo legal total, o establecido no artigo 19.4 deste real decreto.

Artigo 33. Condicións de cesión e alleamento das vivendas de nova construción con destino a arrendamento.

1. As vivendas protexidas de nova construción e as provenientes da rehabilitación dun edificio completo para a súa cesión en arrendamento, que se acollan ao Plan estatal 2005-2008, deberán estar vinculadas a este réxime de uso durante un período mínimo de dez ou de vinte e cinco anos.

Este prazo de vinculación, que deberá figurar na cualificación ou declaración provisoria de actuación protexida, contarase a partir da data da cualificación ou declaración definitiva.

2. As vivendas protexidas a 10 anos, unha vez transcorrido este prazo, continuarán a ser protexidas, de acordo co previsto no artigo 5 deste real decreto, salvo as de renda concertada. O arrendador poderá mantelas en réxime de aluguer ou ofrecelas en venda a compradores que cumpran as condicións para poderen acceder ás

vivendas usadas definidas neste real decreto, aténdose aos prezos máximos establecidos no seu artigo.

3. A vivendas protexidas a 25 anos, unha vez transcorridos dez anos, continuarán sendo protexidas, de acordo co previsto no artigo 5 do presente real decreto. O arrendador deberá mantelas en réxime de aluguer e poderá ofrecer en venda até un cincuenta por 100 delas, ao prezo máximo legal de referencia a que se refire o artigo 32 do presente real decreto, a compradores que cumpran as condicións previstas nel para poder acceder ás vivendas usadas. Para tales efectos, requirirase autorización das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, así como o cumprimento dos procedementos establecidos por estas.

4. Para efectos do previsto nos números 2 e 3 terán preferencia para adquirir as vivendas os inquilinos que permanecesen ao menos cinco anos en réxime de arrendamento nas ditas vivendas.

5. Os titulares das vivendas protexidas para aluguer poderán allealas a novos titulares, sempre que se trate de sociedades que inclúan no seu obxecto social o arrendamento de vivendas, incluíndo sociedades ou fondos de investimento inmobiliario. O alleamento será por promocións completas, segundo proceda de acordo coa normativa aplicable, en calquera momento do período de vinculación ao dito réxime de uso, sen suxeición aos prezos legais máximos de referencia establecidos no artigo 32.1 deste real decreto, logo de autorización, e nas condicións fixadas por parte do órgano competente das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla.

Os titulares promotores poderán:

a) Reter a xestión das promocións alleadas, coa obrigaçión, en todo caso, por parte dos compradores, de atérense ás condicións, compromisos, prazos e rendas máximas establecidos neste real decreto, subrogándose nos seus dereitos e obrigaçións e podendo subrogarse, total ou parcialmente, no financiamento cualificado que obtivesen os promotores.

b) Ceder a xestión delas a organismos públicos, entidades sen ánimo de lucro, ou a sociedades que inclúan no seu obxecto social o arrendamento de vivendas, coa obrigaçión, por parte dos xestores, de atérense ás condicións, compromisos, prazos e rendas máximas establecidos neste real decreto.

6. As vivendas promovidas para seren destinadas a arrendamento poderán ser edificadas sobre solos en réxime de cesión do dereito de superficie, baixo calquera modalidade deste, ou aplicando outros procedementos establecidos pola normativa das comunidades autónomas, sempre que isto non impida o cumprimento dos requisitos e obrigaçións do arrendador.

7. Soamente poderán acceder ás vivendas protexidas de nova construción cualificadas para arrendamento aqueles cidadáns con ingresos familiares que non excedan:

a) 5,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, cando se trate de vivendas protexidas para arrendar, de renda básica.

b) 6,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, cando se trate de vivendas protexidas para arrendar, de renda concertada.

Artigo 34. Rendas máximas das vivendas protexidas de nova construción financiadas con destino a arrendamento.

1. As rendas máximas anuais das vivendas protexidas de nova construción financiadas con destino a arrendamento serán unha porcentaxe do prezo máximo legal total de referencia calculada segundo a duración do

período de amortización do préstamo, do modo seguinte:

a) A renda anual máxima inicial nas vivendas de nova construción ou procedentes de rehabilitación en arrendamento, a 10 anos, será o 5,5 por 100 dos prezos máximos legais totais de referencia a que se refire o artigo 32.1.a) e b), segundo proceda.

b) A renda anual máxima inicial nas vivendas de nova construción ou procedentes de rehabilitación en arrendamento, a 25 anos, será o 3,5 por 100 dos prezos máximos legais totais de referencia a que se refire o artigo 32.1.a) e b), segundo proceda.

A renda resultante deberá figurar no visado do contrato de arrendamento, expedido polas comunidades autónomas ou polas cidades de Ceuta e Melilla, sen que poida superar, por metro cadrado de superficie útil, o número de veces o prezo básico nacional vixente no momento de formalizar o contrato de arrendamento, segundo sexa a modalidade de vivenda protexida en arrendamento, e sen prexuízo do incremento adicional de prezo que corresponder pola eventual localización da vivenda nun ámbito territorial de prezo máximo superior. Se a vivenda tiver garaxe ou rocho, será de aplicación a porcentaxe establecida no artigo 19.4 deste real decreto, para efectos do cálculo do prezo deles e do prezo legal total máximo de referencia.

2. A renda inicial aplicada, ou que se tiver podido aplicar, poderase actualizar anualmente en función das variacións porcentuais do índice nacional xeral do sistema de índices de prezos de consumo.

3. O arrendador poderá percibir, ademais da renda inicial ou revisada que corresponda, o custo real dos servizos de que desfrute o inquilino e que sexan satisfeitos polo arrendador, así como as demais repercusións autorizadas pola lexislación aplicable.

Artigo 35. *Vivendas de promoción pública en arrendamento.*

Poderanse acoller ao sistema de cofinanciamento establecido no artigo 40 deste real decreto as vivendas cualificadas ou declaradas protexidas de promoción pública, segundo o establecido no Real decreto 3148/1978, do 10 de novembro, polo que se desenvolve o Real decreto lei 31/1978, do 31 de outubro, sobre política de vivenda, ou na normativa propia das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla, e destinadas exclusivamente a familias ou persoas individuais cuxos ingresos familiares non excedan 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples ou doutro límite inferior que estableza a normativa propia das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla, cando se destinen a arrendamento, por un prazo non inferior a dez anos.

Artigo 36. *Regras xerais sobre axudas financeiras.*

Ademais das axudas en forma de solo xa urbanizado ou destinadas a este propósito a que se refire o capítulo V deste real decreto, os promotores de vivendas protexidas de nova construción para arrendamento poderán obter préstamos convidados, subsidiación para eles e subvencións.

Artigo 37. *Préstamos convidados a promotores.*

Os préstamos convidados, ademais das características xerais que son de aplicación aos préstamos a promotores de vivendas para arrendamento, reunirán as seguintes características:

a) A contía máxima do préstamo, para efectos da determinación dos importes das axudas económicas

estatais directas, será do 80 por 100 do prezo máximo legal total de referencia que corresponda, segundo o artigo 32.1 deste real decreto.

b) O prazo de amortización dos préstamos será de dez ou de vinte e cinco anos, precedido dun período de carencia cuxa duración máxima será de tres anos, ampliable até catro anos como máximo, cando medien circunstancias que, a xuízo da comunidade autónoma ou das cidades de Ceuta e Melilla, e despois de acordo da entidade prestamista, aconsellen a ampliación.

Artigo 38. *Subsidiación de préstamos convidados.*

A subsidiación para os préstamos cualificados obtidos por promotores de actuacións destinadas a arrendamento, conforme a resolución previa das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, responderá ao seguinte baremo:

Vivendas de renda básica

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

Vivendas de renda concertada

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

Durante o período de carencia, a subsidiación aplicable será a mesma que a correspondente aos cinco primeiros anos do período de amortización.

Artigo 39. *Subvencións a promotores.*

1. O Ministerio de Vivenda subvencionará os promotores de vivendas cualificadas ou declaradas protexidas para arrendar, de renda básica, cuxa superficie útil non exceda 70 metros cadrados.

As contías das subvencións serán as seguintes:

Período de amortización	Contía subvención calculada en euros
10 anos	8.000
25 anos	11.000

As contías das subvencións incrementaranse, cando a vivenda estiver situada nun ámbito territorial declarado de prezo máximo superior, nas seguintes contías, segundo o grupo:

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

2. Por proposta das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, o Ministerio de Vivenda poderá autorizar que se lle anticipe ao promotor a percepción de até o 50 por 100 da subvención, despois de certificación da iniciación das obras.

Por proposta, así mesmo, das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, este anticipo poderá alcanzar a totalidade da mencionada subvención cando o promotor se comprometa a reducir a renda a percibir, durante os primeiros cinco anos, de modo que a renda se sitúe en 1 punto porcentual menos que as establecidas na regra 1 do artigo 34 deste real decreto.

As cantidades cuxo anticipo autorice o Ministerio de Vivenda conforme as dispoñibilidades orzamentarias deberán ser garantidas mediante aval ou outros medios de garantía aceptados polo ordenamento xurídico que aseguren a súa devolución en caso de incumprimento dos requisitos exixidos para a obtención da subvención, ou de falta da cualificación ou de declaración definitiva ou, se é o caso, da ausencia da certificación de finalización das obras.

Artigo 40. *Cofinanciamento dos custos de promoción.*

Nos termos en que se acorde nos convenios de colaboración que se subscriban coas comunidades autónomas e coas cidades de Ceuta e Melilla para a aplicación e desenvolvemento do Plan estatal 2005-2008 ou en convenios específicos, e de conformidade co regulado no artigo 5.2 da Lei 38/2003, do 17 de decembro, xeral de subvencións, o Ministerio de Vivenda cofinanciará o custo de promoción, baixo calquera modalidade, de vivendas cualificadas ou declaradas protexidas de promoción pública, sempre que vaian permanecer en réxime de arrendamento por un período mínimo de dez anos e que a superficie útil máxima das vivendas non exceda 70 metros cadrados ou 90 cando a unidade familiar conste de catro ou máis membros.

A contía máxima do cofinanciamento estatal será do 30 por 100 do custo da promoción, que, para estes efectos, non poderá computarse por máis de 1,10 veces o prezo básico nacional vixente no momento de iniciarse a promoción.

O aboamento da achega financeira estatal poderase fraccionar en anualidades, cun número máximo de tres, e unha entrega inicial de até o 30 por 100, ao comezo da obra, segundo acorden as administracións actuantes.

Subsección 2.^a Medidas para fomentar o arrendamento do parque residencial desocupado

Artigo 41. *Adquisición de vivendas usadas para arrendar.*

1. As entidades sen ánimo de lucro, os organismos públicos e as sociedades que inclúan no seu obxecto social o arrendamento de vivendas, segundo establece o artigo 2 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, poderán adquirir, de acordo cos requisitos e condicións establecidos en tal lei, as vivendas usadas a que se refire o artigo 27 deste real decreto, excepto as suxeitas a réximes de protección pública, para arrendalas a inquilinos cuxos ingresos familiares non excedan 5,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, aténdose aos prazos e rendas máximas previstos nos artigos 33 e 34 deste real decreto para as vivendas protexidas para arrendar, de renda básica.

2. Para obter axudas financeiras, as vivendas así adquiridas deberán cumprir as condicións que a seguir se fixan, sempre conforme a normativa propia das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla:

a) O prezo máximo de adquisición será o correspondente ao de vivendas usadas.

b) Deberán estar vinculadas ao réxime de uso a que se refire o número 1 deste artigo durante un período mínimo de dez ou de vinte e cinco anos, aténdose ás rendas máximas, condicións e posibilidades aplicables ás vivendas protexidas para arrendar, de renda básica.

c) Para segundas e posteriores transmisións, nos prezos máximos de venda aplicaranse os mesmos criterios que corresponden ás vivendas protexidas para arrendar, de renda básica, e durante o mesmo período, salvo que a normativa propia das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla estableza outro superior.

d) As limitacións sobre o destino do uso da vivenda e sobre os prezos máximos de venda e renda deberán figurar expresamente nas escrituras de compravenda e na escritura de formalización do préstamo hipotecario, facéndose constar tal circunstancia no Rexistro da Propiedade mediante nota marxinal.

Artigo 42. *Tipos de axudas para a adquisición de vivendas usadas para arrendar.*

As entidades, organismos públicos e sociedades a que se refire o número 1 do artigo 41 que adquiran vivendas usadas para a súa cesión en arrendamento nas condicións indicadas, poderán obter as axudas que se establecen a seguir:

a) Un préstamo convido cuxa contía máxima será do 80 por 100 do prezo total da vivenda, sen período de carencia.

b) A mesma subsidiación que as vivendas protexidas para arrendar, de renda básica, salvo cando a vivenda se localice nun ámbito territorial de prezo máximo superior, caso en que a subsidiación responderá ao seguinte baremo:

Duración período amortización calculado en anos	10		25	
	248	149	221	173
Subsidiación (€/ano/10.000 € de préstamo).				
Duración da subsidiación calculada en anos.	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º ao 20.º

c) A mesma subvención, e baixo as mesmas condicións, que as vivendas protexidas para arrendar, de renda básica.

Artigo 43. *Axudas a propietarios de vivendas libres para arrendalas.*

1. Poderán obter unha subvención do Ministerio de Vivenda aqueles propietarios de vivendas libres desocupadas cuxa superficie útil non exceda 120 metros cadrados e as ofrezan, por un período mínimo de cinco anos, en arrendamento mediante calquera das seguintes formas:

a) Arrendamento directo.

b) Cesión por calquera outro título á comunidade autónoma onde estea situada ou ás cidades de Ceuta e Melilla.

c) A través de axencias, sociedades públicas ou entidades colaboradoras que inclúan entre as súas actividades a do arrendamento de vivendas, mediante os procedementos que estableza o órgano competente en materia de vivenda da correspondente comunidade autónoma ou cidades de Ceuta e Melilla.

2. A subvención destinarase en parte a cubrir os gastos que se ocasionen para asegurar contra posibles faltas de pagamento e deterioracións, salvo os orixinados polo

desgaste polo uso ordinario da vivenda. O propietario poderá, non obstante, renunciar a formalizar estes aseguramentos, o cal deberá certificar expresamente.

3. A contía da subvención será de 6.000 euros. A entrega da subvención farase efectiva ao titular da vivenda libre nas condicións e cos requisitos que determinen as comunidades autónomas ou cidades de Ceuta e Melilla.

4. A renda máxima anual inicial que percibirá o titular da vivenda libre será do 5,5 por 100 do prezo máximo legal de referencia da vivenda. Esta cantidade determinarase aplicando a unha superficie útil que non poderá exceder 90 metros cadrados o prezo máximo legal de referencia das vivendas protexidas de nova construción para arrendamento de renda concertada. No caso de que existan garaxe e rocho, as súas superficies máximas non poderán exceder as que corresponden ás establecidas neste real decreto para as vivendas protexidas de nova construción, con independencia de que as superficies útiles respectivas da vivenda, garaxe e rocho poidan ser superiores ás indicadas.

SECCIÓN 2.^a VIVENDAS DE NOVA CONSTRUCIÓN EN PROPIEDAD

Artigo 44. Préstamos convidos a promotores de vivendas protexidas de nova construción para venda.

1. Os promotores de vivendas de nova construción cualificadas ou declaradas provisoriamente como protexidas que estean destinadas á venda, poderán obter, ademais das axudas para solo xa urbanizado ou destinadas a este propósito, a que se refire o capítulo V deste real decreto, préstamos convidos que se outorgarán conforme as seguintes condicións que se agregan ás xerais establecidas no artigo 9:

a) Para a determinación do importe das axudas económicas estatais directas, a contía máxima computable será igual ao 80 por 100 do prezo máximo de venda ou adxudicación fixado na cualificación ou declaración provisoria da vivenda como protexida.

Se a vivenda tiver praza de garaxe ou rocho, vinculados en proxecto e rexistralmente á vivenda obxecto de axudas financeiras, a contía global do préstamo, calculada segundo se establece no parágrafo anterior, poderá incrementarse como máximo até o 80 por 100 do prezo máximo legal de venda daqueles, se se trata de préstamos ao promotor, ou até o 80 por 100 do prezo ou do custo real, determinado segundo se establece no artigo 19.4 deste real decreto, se se trata dun promotor para uso propio.

Non será obxecto de axudas financeiras á vivenda a promoción de locais.

b) O préstamo terá un prazo de amortización de vinte e cinco anos, cun período de carencia cuxa duración será de tres anos desde a formalización do préstamo, período ampliable até catro anos como máximo cando medien circunstancias que, a xuízo das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, de acordo coa entidade prestamista, o aconsellen.

2. O período de carencia finalizará, dando inicio ao período de amortización, conforme as seguintes regras:

a) Nos supostos de venda e adxudicación, na data de outorgamento da correspondente escritura pública, após a expedición da cualificación ou declaración definitiva.

b) Nos supostos de promoción individual para uso propio, na data de outorgamento da cualificación ou declaración definitiva ou, se é o caso, da escritura pública de declaración de obra nova.

3. As disposicións dos préstamos poderán averse a un calendario pactado coa entidade prestamista en fun-

ción da execución do investimento, da evolución da venda ou das adxudicacións das vivendas, cando esta condición sexa aplicable.

Os promotores deberán efectuar a primeira disposición do préstamo nun prazo non superior a seis meses desde a súa formalización, non podendo transcorrer entre as restantes disposicións máis de catro meses, salvo que medie xusta causa.

A falta de disposicións do préstamo sen causa xustificada nos prazos establecidos poderá determinar a resolución do contrato coa devolución anticipada das cantidades dispostas, cando sexa o caso.

CAPÍTULO V

Medidas para fomentar a urbanización de solo para vivendas protexidas

Artigo 45. Urbanización protexida de solo e destino deste.

1. Terán a consideración de actuacións protexidas en materia de solo as da súa urbanización, incluíndo a adquisición onerosa do solo nas condicións establecidas no número 5 deste artigo, para a súa inmediata edificación, con destino predominante á promoción de vivendas cualificadas ou declaradas como protexidas.

2. Para os efectos do número anterior, ao menos o 50 por 100 da edificabilidade residencial do ámbito de urbanización deberá destinarse ao dito uso. Entenderase como ámbito de urbanización a unidade de execución ou ámbito definido para efectos da urbanización conxunta e sistemática de dúas ou máis parcelas.

3. Poderanse acoller ás axudas económicas establecidas neste real decreto para as áreas de urbanización prioritaria de solo aquelas en que se destine, ao menos, o 75 por 100 da edificabilidade resultante do ámbito de urbanización á promoción inmediata de vivendas cualificadas ou declaradas como protexidas, e que sexan obxecto de acordo da comisión bilateral de seguimento a que se refire o artigo 78.c) deste real decreto, con participación do concello correspondente.

4. Cando o solo obxecto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de solo, considerarase que constitúe un ámbito de urbanización. E considerarase que o dito solo constitúe unha área de urbanización prioritaria de solo sempre que, ao menos, o 50 por 100 da edificabilidade residencial total se destine a vivendas protexidas para arrendamento ou a vivendas cualificadas ou declaradas como de réxime especial ou de promoción pública. Esta afectación do solo a estas finalidades deberase inscribir rexistralmente.

5. Nas áreas de urbanización prioritaria a actuación protexida poderá incluír a adquisición onerosa do solo que se vai urbanizar, sempre que este aínda non fose adquirido no momento da solicitude das axudas.

Artigo 46. Requisitos para acceder ás axudas financeiras.

1. O promotor deberá cumprir os seguintes requisitos:

a) Acreditar previamente a propiedade do solo, unha opción de compra, un dereito de superficie ou un concerto formalizado con quen teña a titularidade do solo ou calquera outro título ou dereito que conceda facultades para efectuar a urbanización.

b) Subscribir o compromiso de iniciar, dentro do prazo máximo de tres anos, por si ou mediante concerto con promotores de vivendas, a construción de, ao menos, un 50 por 100 das vivendas protexidas de nova construción. O cómputo do prazo iniciárase a partir da

conformidade do Ministerio de Vivenda coa concesión da subvención a que se refire o artigo seguinte, salvo que o planeamento vixente ou a lexislación urbanística aplicable establezan outro prazo diferente.

c) Xuntar á solicitude de axudas financeiras unha memoria de viabilidade técnico-financieira e urbanística do proxecto, na cal se especificará a aptitude do solo obxecto de actuación para os fins perseguidos, os custos da actuación protexida, a edificabilidade residencial e o número de vivendas por construír, xa sexan libres xa protexidas, segundo tipoloxía e outras características que poidan dar lugar á obtención das subvencións establecidas no artigo 47.1. Así mesmo, a memoria deberá conter a programación temporal pormenorizada da urbanización e edificación, o prezo de venda das vivendas protexidas e demais usos previstos do solo, o desenvolvemento financeiro da operación, así como os criterios de sustentabilidade que se aplicarán á urbanización.

2. Para poderse acoller ao financiamento correspondente ás áreas de urbanización prioritaria, así como no suposto a que se refire o artigo 45.4, será necesario que se formalice un convenio de colaboración, no marco das comisións bilaterais de seguimento, entre o Ministerio de Vivenda e as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla e coa participación do concello correspondente en cuxo termo se localice a actuación de urbanización. Neste convenio, conforme o número de obxectivos e do volume de recursos estatais convidados, concretaranse as condicións de financiamento e, se é o caso, os compromisos e as achegas financeiras da comunidade autónoma e do municipio correspondente, así como o sistema de seguimento e avaliación das actuacións acordadas.

3. Non se poderán obter axudas financeiras para as actuacións en materia de solo cando a solicitude sexa presentada con posterioridade á obtención do préstamo convido correspondente ás vivendas protexidas de nova construción que se van edificar nese solo. Tampouco caberá a obtención de axudas financeiras cando a unidade de execución, ou parte dela, xa as tiver recibido, mesmo no marco de plans estatais anteriores.

4. Deberase inscribir no Rexistro da Propiedade a afectación do solo obxecto de financiamento á finalidade establecida, polo que se refire a número de vivendas protexidas previstas, incluíndo as súas tipoloxías e outras características que poidan dar lugar á obtención das subvencións establecidas no artigo 47.1 seguinte.

Artigo 47. Subvencións.

1. O Ministerio de Vivenda subvencionará o promotor por cada vivenda protexida que se vaia construír no ámbito de urbanización cunha contía fixa en metálico, en función da porcentaxe de vivendas protexidas previstas sobre o número total de vivendas que se van construír, así como por algunhas características das vivendas protexidas.

Estas subvencións terán as seguintes contías:

% de edificabilidade para vivendas protexidas sobre total edificabilidade	Contía xeral (€/vivenda protexida)	Contía adicional por cada vivenda protexida < 70 m ²
> 50 < 75	1.300	500
Áreas de urbanización prioritaria (75):		
-Sen adquisición de solo	2.500	500
-Con adquisición de solo	2.800	500

O pagamento destas subvencións, destinadas directamente a quen vaia destinar solo urbanizado a vivendas protexidas, fraccionarase en función do desenvolvemento e xustificación do investimento e das dispoñibilidades orzamentarias do Ministerio de Vivenda.

2. Cando a programación inicial establecida se modifique sen que as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla, no ámbito do convenio de colaboración que se subscriba co Ministerio de Vivenda, o autorizasen, ou cando os atrasos no cumprimento desa programación, salvo causa xustificada, poñan de manifesto a imposibilidade de cumprir o prazo de construción establecido no artigo 46.1.b), será de aplicación o establecido no artigo 14 deste real decreto respecto ao incumprimento.

Artigo 48. O operador público de solo SEPES.

Con obxecto de fomentar a urbanización de solo para vivenda protexida, a Entidade Pública Empresarial de Solo (SEPES), no marco do Plan estatal 2005-2008, executará os seguintes cometidos:

- A promoción de solo urbano para uso residencial.
- A adquisición, por calquera título, de terreos destinados á formación de reservas de solo, preparación de soares ou calquera outra finalidade análoga.
- A execución de plans e proxectos de urbanización, a creación de infraestruturas urbanísticas e as actuacións protexidas en materia de vivenda que lle encomenden as administracións competentes.

CAPÍTULO VI

Medidas para impulsar a rehabilitación

SECCIÓN 1.^a ÁMBITO E CONDICIÓN XERAIS DAS ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN

Artigo 49. Ámbito das actuacións protexidas de rehabilitación.

1. As actuacións protexidas en materia de rehabilitación deberán estar incluídas nun dos ámbitos seguintes:

- Áreas de rehabilitación integral.
- Áreas de rehabilitación de centros históricos.
- Poderanse tamén acoller ao financiamento establecido neste real decreto aquelas actuacións illadas de rehabilitación de edificios e vivendas que, aínda non estando incluídas nos ámbitos definidos anteriormente, teñan por obxecto:

- Mellorar as condicións de accesibilidade, suprimindo barreiras de todo tipo, así como adecuar o edificio ou a vivenda ás necesidades específicas de persoas con discapacidade e persoas maiores de 65 anos.

- Redución do consumo enerxético, segundo o indicado nos artigos 52.1.c) e 53.1.c) deste real decreto, mediante unha diminución da demanda enerxética, a través de melloras na envolvente do edificio, aumentando o rendemento das instalacións térmicas.

- Garantir, no caso dos edificios, a seguranza estrutural e a estanquidade fronte á chuvia.

2. Todo isto, sempre que as súas características se adaptan ao establecido neste real decreto.

Artigo 50. Concepto de área de rehabilitación integral.

Para os efectos deste real decreto, entenderanse como áreas de rehabilitación integral os tecidos urba-

nos, zonas deles ou barrios en proceso de degradación física, social ou ambiental, así declarados polas comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla, e acollidos ás axudas económicas correspondentes mediante acordo da comisión bilateral de seguimento a que se refire o artigo 78.c) deste real decreto, con participación do concello correspondente.

Consideraranse accións de actuación preferente aquelas que vaian dirixidas á erradicación do chabolismo e da infravivenda e estean acompañadas de actuacións integrais de desenvolvemento social e económico no territorio.

Artigo 51. *Concepto de área de rehabilitación de centro histórico.*

Para os efectos deste real decreto, entenderanse como áreas de rehabilitación de centros históricos os núcleos urbanos e cidades históricas declaradas ou non ben de interese cultural ou categoría similar da lexislación autonómica e aqueles que teñan incoado expediente para obter as citadas declaracións, precedendo acordo co concello afectado, e acollidas ás axudas económicas correspondentes mediante acordo da comisión bilateral de seguimento a que se refire o artigo 78.c) deste real decreto, con participación do concello correspondente. Se están declaradas ben de interese cultural ou categoría similar, deberán ter aprobado un plan especial de protección, conservación e rehabilitación dos previstos na lexislación estatal ou autonómica de protección do patrimonio histórico ou, se non o tiveren, deberán dispor del nos prazos establecidos no mencionado acordo da comisión bilateral de seguimento.

Artigo 52. *Condicións xerais que deben cumprir as vivendas.*

1. As vivendas obxecto de actuacións de rehabilitación protexidas deberán ter unha antigüidade maior de 15 anos, salvo que as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla establezan outra superior. Non será preciso cumprir esta condición nos supostos seguintes:

a) Cando se trate de obras que teñan por finalidade suprimir barreiras de todo tipo ás persoas con discapacidade, ou as destinadas a adecuar a vivenda ás necesidades específicas daquelas ou das persoas maiores de 65 anos.

b) Cando as obras sexan necesarias para adaptar as instalacións á normativa técnica aplicable, se esta última entrou en vigor con posterioridade á terminación da vivenda.

c) Cando as obras teñan por obxecto a redución do consumo enerxético, mediante a incorporación ou mellora do illamento térmico ou do acústico; a adecuada distribución de espazos interiores, iluminados e ventilados ou mediante a utilización de sistemas de aforro enerxético.

2. O edificio en que se localiza a vivenda deberá presentar condicións suficientes de seguranza estrutural e de estanquidade fronte á chuvía.

3. As vivendas carecerán dalgunha das condicións de habitabilidade seguintes: accesibilidade de persoas con discapacidade; existencia e correcto funcionamento de servizos sanitarios e coziñas; existencia e correcto funcionamento de instalacións eléctricas; existencia e correcto funcionamento de instalacións de saneamento e fontanaría; existencia e correcto funcionamento de sistema de calefacción; existencia e correcto funcionamento de extracción de fumes e ventilación; illamento térmico; illamento acústico; adecuada distribución de

espazos interiores, iluminados e ventilados; e sistemas de aforro enerxético.

Artigo 53. *Condicións xerais que deben cumprir os edificios.*

1. O edificio obxecto de actuación de rehabilitación protexida deberá ter unha antigüidade maior de 15 anos, salvo que as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla establezan outra superior. Non será preciso cumprir esta condición nos seguintes casos:

a) Cando se trate de obras de adecuación funcional dos edificios que teñan por finalidade suprimir barreiras de todo tipo e promover a accesibilidade das persoas con discapacidade, ou facilitarlles o acceso ás súas vivendas ás persoas maiores de 65 anos.

b) Cando as obras sexan necesarias para adaptar as instalacións á normativa técnica aplicable, cando esta última tiver entrado en vigor con posterioridade á terminación do edificio.

c) Cando as obras teñan por obxecto a redución do consumo enerxético.

2. Así mesmo, o edificio deberá ter, ao menos, un 50 por 100 da súa superficie útil existente ou resultante das obras destinada ao uso de vivenda e carecer dalgunha das condicións seguintes:

a) Acceso adecuado para as persoas con discapacidade.

b) Adecuadas condicións de protección fronte a incendios.

c) Adecuadas condicións de ornato e salubridade.

d) Estanquidade fronte á chuvía.

e) Seguranza estrutural.

f) Sistemas adecuados de evacuación da auga de chuvía e saneamento.

g) Sistemas de aforro enerxético.

Artigo 54. *Condicións xerais que deben cumprir os promotores.*

Os promotores deberán cumprir algunha das condicións seguintes:

1. Dedicar a vivenda ou edificio obxecto da actuación á súa residencia habitual e permanente, durante un prazo mínimo de cinco anos desde a finalización das obras.

2. Dedicar a vivenda ou edificio obxecto da actuación ao aluguer durante un período mínimo de cinco anos desde a finalización das obras.

Artigo 55. *Condicións xerais das actuacións de rehabilitación.*

As actuacións protexidas de rehabilitación deberán:

1. Axustarse á normativa do planeamento urbanístico vixente que sexa de aplicación, incluíndo as disposicións sobre eliminación de barreiras e promoción da accesibilidade que resulten de aplicación.

2. Preservar o uso residencial das vivendas e edificios obxecto da actuación.

3. Asegurar a diversidade social e o realoxamento, se é o caso, da poboación residente nos termos establecidos na lexislación vixente.

SECCIÓN 2.^a CONCEPTOS XERAIS PARA O FINANCIAMENTO DE ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN

Artigo 56. *Concepto de orzamento protexible.*

Para efectos deste real decreto, considérase orzamento protexible das actuacións de rehabilitación o

custo real das obras determinado pola suma do prezo total do contrato de execución das obras, os honorarios facultativos e de xestión e os tributos satisfeitos por razón das actuacións.

Artigo 57. *Concepto de orzamento protexido.*

Para efectos deste real decreto, considérase orzamento protexido:

1. Na rehabilitación de vivendas, o orzamento protexible que corresponde á superficie útil da vivenda obxecto ou resultado da actuación de rehabilitación, computando como máximo 120 m² útiles por vivenda.

2. Na rehabilitación de edificios, o orzamento protexible que corresponde á superficie útil total do edificio, incluídos espazos comúns, vivendas e locais comerciais, cando estes participen no custo de execución, e computando como máximo 120 m² útiles por vivenda ou local. Cando dunha rehabilitación deriven necesariamente obras de adecuación dalgunhas vivendas, poderase incluír o custo delas no orzamento protexido desta rehabilitación.

3. As obras de rehabilitación dunha vivenda poderanse estender a unha praza de garaxe e a un rocho cando estean vinculados en proxecto e rexistralmente á vivenda obxecto de rehabilitación, computándose, para efectos de determinación do orzamento protexido, as superficies máximas a que se refire o artigo 19.4 deste real decreto.

4. A contía máxima do orzamento protexido, por metro cadrado de superficie útil computable para efectos de préstamos concedidos e axudas estatais financeiras directas, será do 70 por 100 do prezo básico nacional vixente no momento da cualificación ou declaración da actuación de rehabilitación como protexida.

5. As comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla poderán fixar unha contía mínima do orzamento protexido como condición adicional para incluír estas actuacións no ámbito da protección estatal.

SECCIÓN 3.^a ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Artigo 58. *Ámbito das actuacións protexidas en áreas de rehabilitación integral.*

1. Nestas áreas poderán ser protexidas as actuacións de rehabilitación de edificios e vivendas e, se for preciso, as de execución da urbanización ou reurbanización do ámbito considerado, comprendendo, se é o caso, as obras de demolición.

2. No suposto de promoción de vivendas de nova construción suxeitas a algún réxime de protección pública na área de rehabilitación, serán de aplicación, se for o caso, os sistemas de axudas financeiras establecidos neste real decreto.

3. Con obxecto de optimizar os recursos e informar os cidadáns sobre as actuacións de rehabilitación, os acordos para financiamento destas áreas de rehabilitación poderán incluír, como parte do custo global das actuacións, o establecemento de portelos únicos de vivenda suficientemente dotados de persoal e medios necesarios, coordinándose, se é o caso, cos servizos de mediación social.

4. O acordo sobre financiamento da área, a que se refire o artigo 59.1 deste real decreto, poderá incluír a posibilidade de que as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla eximan os promotores de actuacións de rehabilitación nesta área de cumpriren as limitacións establecidas relativas a metros cadrados computables para efectos do cálculo do orzamento protexido, niveis de ingresos dos solicitantes de axudas financeiras e antigüidade mínima do edificio.

Artigo 59. *Axudas económicas para as áreas de rehabilitación integral.*

1. As axudas financeiras para as actuacións protexidas en áreas de rehabilitación consistirán en subvencións con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda, destinadas aos promotores das actuacións protexidas, sexan persoas físicas ou entes xestores, que se aboarán a través das comunidades autónomas ou cidades de Ceuta e Melilla, ou da forma en que se acorde con elas.

Será necesario, para estes efectos, que se subscriba un acordo no seo das comisións bilaterais de seguimento entre o Ministerio de Vivenda e as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla, coa participación do concello en cuxo termo se localice a área de rehabilitación, de conformidade co que establece o artigo 5.2 da Lei 38/2003, do 17 de decembro, xeral de subvencións, para cada área en cuestión, ou, dentro dunha área, para unha cifra adicional de obxectivos a rehabilitar e financiar. En ningún caso se poderá superar a cifra global dos obxectivos desta liña de actuacións convida e do volume máximo de gasto estatal autorizado. No dito acordo concretaranse, así mesmo, as achegas financeiras e as súas fórmulas de pagamento, os compromisos das administracións interesadas e as fórmulas específicas de seguimento para a liquidación efectiva da subvención.

2. O Ministerio de Vivenda deberá recibir previamente unha memoria-programa onde se recollan, ao menos, os seguintes aspectos:

a) As correspondentes delimitacións xeográficas; os elementos sociolóxicos, incluíndo, se é o caso, o programa de actuacións integrais que se vaian concertar con outras administracións públicas co fin de atinxir o impacto social dinamizador requirido polo espazo urbano en proceso de degradación.

b) Os aspectos técnicos e económicos esenciais das actuacións rehabilitadoras previstas e a súa programación, en especial a estimación dos custos, debidamente desagregados para efectos das subvencións e as fontes de financiamento previstas, que xustifiquen a viabilidade financeira da operación.

Cando as actuacións consistan na ampliación das cifras dos obxectivos a rehabilitar e financiar nunha área previamente acordada co Ministerio de Vivenda, será necesaria a conformidade da comisión bilateral de seguimento precedendo presentación da documentación que complementa a inicialmente presentada.

3. As subvencións serán as seguintes:

a) Unha subvención por un importe máximo do 40 por 100 do orzamento total da obra de rehabilitación, cunha contía media por vivenda subvencionada, obxecto ou consecuencia da rehabilitación, que non supere os 4.500 euros.

b) Unha subvención destinada ás obras de urbanización e reurbanización na área de rehabilitación, incluíndo, se é o caso, as obras de demolición, por un importe máximo do 20 por 100 do orzamento destas obras, cun límite do 20 por 100 da subvención a que se refire o parágrafo anterior.

c) Nas actuacións dirixidas á eliminación de infravivendas a porcentaxe máxima global a que se refire a alínea a) poderase elevar ao 50 por 100 do orzamento e a contía media por vivenda subvencionada a 5.500 euros sempre que, ao menos, o 40 por 100 do custo das actuacións se deba á necesidade de rehabilitación de edificios e vivendas para adecualos, para efectos do reloxamento temporal, total ou parcial, da poboación afectada. Os edificios obxecto de adecuación poderán, excepcional-

mente, estar situados fóra do ámbito da área de rehabilitación.

SECCIÓN 4.^a ÁREAS DE REHABILITACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS

Artigo 60. *Medidas de fomento da rehabilitación en áreas de rehabilitación de centros históricos.*

1. Nos centros históricos poderán ser protexidas as seguintes actuacións:

- a) Rehabilitación de edificios e vivendas.
- b) Execución da urbanización.
- c) Execución da reurbanización.

2. En caso de promoción de vivendas de nova construción suxeitas a algún réxime de protección pública no centro histórico obxecto de rehabilitación, serán de aplicación, se é o caso, os sistemas de axudas financeiras á vivenda establecidos neste real decreto.

3. As actuacións de rehabilitación axustaranse estritamente ao Plan especial de protección e rehabilitación vixente, e non financiarán en ningún caso as intervencións que supoñan o baleiramento das edificacións obxecto de rehabilitación.

4. Con obxecto de optimizar os recursos e informar os cidadáns sobre as actuacións de rehabilitación, os acordos para financiamento destas áreas de rehabilitación, que se aterán ao establecido ao respecto para as áreas de rehabilitación integral, deberán incluír como parte do custo global das actuacións o establecemento de portelos únicos de vivenda suficientemente dotados de persoal e medios necesarios para desenvolver as tarefas de información, diagnóstico, preparación de documentacións técnicas de obra menor e seguimento e supervisión das obras que realicen os particulares. A dotación de recursos humanos deberase especificar nos ditos acordos. Así mesmo, incluírase o cofinanciamento dos gastos para a elaboración do Plan especial de protección.

5. O acordo sobre financiamento da área, a que se refire o artigo 61, poderá incluír a posibilidade de que as comunidades autónomas ou cidades de Ceuta e Melilla eximan os promotores das actuacións de rehabilitación de cumpriren as limitacións establecidas relativas a metros cadrados computables para efectos do cálculo do orzamento protexido, niveis de ingresos dos solicitantes de axudas financeiras e antigüidade mínima do edificio.

Artigo 61. *Axudas económicas para as áreas de rehabilitación de centros históricos.*

1. As axudas financeiras á vivenda e edificios nas áreas de rehabilitación de centros históricos consistirán en subvencións aos promotores das actuacións protexidas, sexan persoas físicas ou entes xestores, que se aboarán a través das comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla, ou da forma en que se acorde con elas. Serán aplicables, a este respecto, as mesmas condicións que se establecen no artigo 59.1 deste real decreto para as áreas de rehabilitación integral.

2. As subvencións serán as seguintes:

a) Unha subvención por un importe máximo do 50 por 100 do orzamento protexido das obras de rehabilitación de edificios e vivendas, cunha contía máxima por vivenda subvencionada de 6.000 euros.

b) A contía máxima do financiamento para as obras de urbanización e reurbanización en áreas de rehabilitación de centros históricos será igual ao 30 por 100 do orzamento protexido para este tipo de obras, cun límite do 30 por 100 do importe total das axudas a que se refire a alínea a) anterior.

SECCIÓN 5.^a MEDIDAS PARA IMPULSAR A REHABILITACIÓN ILLADA DE EDIFICIOS E VIVENDAS

Artigo 62. *Condicións para acceder ás axudas financeiras.*

Para efectos de acceder ás axudas financeiras establecidas neste real decreto para as actuacións de rehabilitación illada de edificios e vivendas, será necesario:

1. Que a actuación de rehabilitación fose cualificada ou declarada como protexida pola comunidade autónoma ou cidades de Ceuta e Melilla.

2. Que o edificio ou vivenda obxecto das actuacións non se encontre incluído nunha área de rehabilitación integral ou de centro histórico, acordada, para efectos de financiamento, co Ministerio de Vivenda.

3. Que, para efectos da obtención de axudas financeiras, se cumpran as condicións específicas establecidas nesta sección 5.^a

4. Que os solicitantes, promotores para uso propio, non obtivesen previamente axudas financeiras para rehabilitación illada de edificios ou vivendas, polo mesmo concepto, ao abeiro de plans estatais de vivenda, durante os dez anos anteriores á solicitude actual. Entenderase que se obtiveron axudas financeiras á vivenda, para os efectos deste real decreto, cando se formalizou o préstamo convido ou se expediu a resolución administrativa recoñecendo o dereito a unha subvención estatal.

Artigo 63. *Axudas financeiras para a rehabilitación illada de edificios e vivendas.*

1. As axudas financeiras para a rehabilitación illada de edificios e vivendas consistirán en préstamos convidos, con ou sen subsidiación, e en subvencións con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda, destinadas aos promotores, que se aboarán a través das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla.

2. Non será obxecto de axudas financeiras a rehabilitación de locais, sen prexuízo da posibilidade de obtención de préstamo convido, cando se trate da rehabilitación de elementos comúns de edificios e os locais participen nos custos de execución e do establecido no artigo 68.1.

Subsección 1.^a Préstamos convidos e subsidiación á rehabilitación illada de edificios.

Artigo 64. *Características dos préstamos convidos á rehabilitación de edificios.*

1. Ademais das características xerais dos préstamos convidos reguladas no artigo 9 deste real decreto, os préstamos convidos para actuacións de rehabilitación de edificios terán as seguintes características:

a) O préstamo convido poderá atinxir a totalidade do orzamento protexido.

b) O prazo máximo de amortización será de quince anos, precedido dun período de carencia cuxa duración será de dous anos, período ampliable a tres anos como máximo cando medien circunstancias que, a xuízo das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla e contando co acordo da entidade prestamista, aconsellen esta ampliación.

2. Poderán obter préstamo convido para financiar a actuación protexida de rehabilitación dun edificio todos os titulares ou ocupantes das vivendas, á marxe dos seus ingresos familiares.

Artigo 65. *Subsidiación de préstamos convidos para a rehabilitación de edificios.*

1. O Ministerio de Vivenda subsidiará os préstamos convidos para a rehabilitación de edificios do modo seguinte:

a) Cando o titular do préstamo sexa arrendatario ou propietario dunha ou varias vivendas no edificio obxecto de rehabilitación e os seus ingresos familiares non excedan 6,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, a subsidiación será de 127 euros anuais por cada 10.000 euros de préstamo convido.

b) Cando o titular do préstamo, sexa persoa física ou xurídica, tiver unha ou varias vivendas arrendadas con contrato de arrendamento vixente suxeito a prórroga forzosa celebrado con anterioridade á entrada en vigor da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, non se exixirá o requisito relativo a límite de ingresos familiares e a subsidiación para o arrendador destas vivendas será de 159 euros anuais por cada 10.000 euros de préstamo convido.

2. A subsidiación establecida no número anterior deste artigo aplicarase a toda a vida do préstamo, así como, se é o caso, ao período de carencia.

Subsección 2.ª Subsidiación á rehabilitación illada de edificios e vivendas

Artigo 66. *Subvencións á rehabilitación de vivendas para uso propio.*

1. Os ingresos familiares dos titulares das vivendas promotores da rehabilitación non poderán exceder, para efectos da obtención de subvencións estatais, 3,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples.

2. A contía máxima por actuación subvencionada en vivenda será do 25 por 100 do orzamento protexido da obra de rehabilitación, cos seguintes límites máximos:

a) 2.280 euros, con carácter xeral.

b) 3.100 euros, cando os titulares das vivendas teñan máis de 65 anos ou se trate dunha persoa con discapacidade e as obras se destinen á eliminación de barreiras de todo tipo ou á adecuación da vivenda ás súas necesidades específicas.

c) Unha contía adicional do 7 por 100 da parte de orzamento protexido correspondente a obras que teñan por obxecto a adecuación á eficiencia enerxética, nas condicións a que se refire o artigo 71.2 deste real decreto, cun límite de 200 euros.

Artigo 67. *Financiamento específico da rehabilitación de vivendas destinadas a aluguer.*

1. O titular dunha vivenda, promotor da súa rehabilitación, que vaia ser destinada a aluguer nas condicións establecidas neste real decreto para as vivendas protexidas destinadas a tal uso, e durante un prazo mínimo de cinco anos, poderá obter unha subvención de 6.000 euros.

2. Poderase obter unha contía adicional do 7 por 100 da parte de orzamento protexido correspondente a obras que teñan por obxecto a adecuación á eficiencia enerxética, nas condicións a que se refire o artigo 71.2 deste real decreto, cun límite de 200 euros por vivenda ou local que participe nos custos da rehabilitación.

3. Se a vivenda que se vai rehabilitar for cualificada ou declarada provisoriamente como protexida, para arrendamento, o seu titular, promotor da súa rehabilitación, poderá obter as axudas financeiras que corresponderían a un promotor de vivendas protexidas para arrendamento, na modalidade que corresponda, tendo que ser destinadas as vivendas ao dito uso e cumprir todas

as condicións respecto a superficies, rendas máximas e vinculación temporal mínima ao réxime de arrendamento.

4. Nos supostos dos números anteriores deste artigo, a vivenda poderase destinar a aluguer directamente ou a través da súa cesión, por calquera título, ás comunidades autónomas ou ás cidades de Ceuta e Melilla, ou ben a algunha axencia ou sociedade pública de aluguer.

Artigo 68. *Subvencións á rehabilitación de edificios para uso propio.*

1. A subvención á rehabilitación de edificios solicitada pola comunidade de propietarios será lineal, cunha contía máxima do 10 por 100 do orzamento protexido, que se distribuirá en función dos criterios que establezan as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla, cun límite de 1.040 euros por vivenda, incluíndo os locais que participen nos custos de execución da rehabilitación.

2. Poderase obter unha contía adicional do 7 por 100 da parte de orzamento protexido correspondente a obras que teñan por obxecto a adecuación á eficiencia enerxética, nas condicións a que se refire o artigo 71.2 deste real decreto, cun límite de 200 euros por vivenda ou local que participe nos custos da rehabilitación.

3. Adicionalmente, poderán obter unha subvención complementaria a título persoal aqueles titulares das vivendas do edificio, promotores da rehabilitación, cuxos ingresos familiares non excedan 3,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples. A contía máxima da subvención será do 15 por 100 do orzamento protexido, cun límite de 1.500 euros con carácter xeral, ou de 2.500 euros, cando os ditos titulares teñan máis de 65 anos ou se trate de persoas con discapacidade e as obras se destinen á eliminación de barreiras de todo tipo e á promoción da accesibilidade.

Artigo 69. *Financiamento específico da rehabilitación de edificios unifamiliares.*

Cando se trate dun edificio dunha soa vivenda que precise de obras de rehabilitación, as axudas financeiras serán as que correspondan á actuación predominante, segundo dispoñan as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla.

Artigo 70. *Financiamento específico da rehabilitación de edificios destinados a venda ou aluguer.*

1. O promotor da rehabilitación dun edificio completo poderá solicitar para a vivenda ou vivendas que vaian resultar despois da rehabilitación, a súa cualificación ou declaración como vivendas protexidas de nova construción, para a súa venda ou arrendamento, sempre que estas vivendas cumpran a normativa que lles sexa aplicable, así como as condicións establecidas neste real decreto, a cuxo sistema de axudas financeiras se poderán acoller o promotor e os compradores.

2. Se o promotor non solicitar a cualificación ou declaración a que se refire o número anterior, poderá optar por algunha das seguintes alternativas:

a) Solicitar as axudas financeiras establecidas neste real decreto para a promoción de vivendas en arrendamento, despois de conformidade das comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla, cando a totalidade das vivendas resultantes da rehabilitación vaian ser destinadas a tal uso e cumpran todas as condicións respecto a superficies, rendas máximas e vinculación temporal mínima ao réxime de arrendamento.

b) Solicitar as axudas financeiras establecidas con carácter xeral para a rehabilitación de edificios.

3. Entenderase que a totalidade das vivendas van ser destinadas a arrendamento aínda que o propietario do edificio teña nel o seu domicilio habitual.

CAPÍTULO VII

Programa de mellora da calidade, a innovación e a sustentabilidade da edificación

Artigo 71. *Axudas a promotores para a mellora da calidade e da sustentabilidade da edificación.*

1. Os promotores de vivendas cualificadas ou declaradas protexidas, de nova construción, poderán obter subvencións con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda cando estas vivendas incorporen melloras na súa calidade, por cima dos mínimos obrigatorios, que contribúan a mellorar o grao de sustentabilidade da edificación. O Goberno, mediante real decreto, establecerá as subvencións e os requisitos e condicións para a súa obtención, cando se aproben tanto os instrumentos que permitan avaliar os niveis de calidade como o código técnico da edificación, determinando aquelas medidas de aplicación obrigatoria tendentes a garantir mínimos de calidade e de sustentabilidade na edificación. En calquera caso, as vivendas protexidas de nova construción cuxa solicitude de cualificación ou declaración provisoria sexa posterior á publicación deste real decreto, deberán incluír os requisitos mínimos exixibles polo que se refire a incorporación de enerxía solar térmica.

2. Os promotores das actuacións de rehabilitación illada de edificios e vivendas, a que se refire a sección quinta do capítulo 5 deste real decreto, poderán obter as subvencións alí establecidas por melloras en eficiencia enerxética cando se aprobe unha orde do titular do Ministerio de Vivenda que determine as características e os requisitos para a súa obtención.

Artigo 72. *Impulso a experiencias innovadoras.*

O Ministerio de Vivenda poderá convir con outras administracións públicas competentes e axentes, con cargo ás reservas a que se refire o artigo 83.3 deste real decreto, o financiamento da urbanización e execución de promocións de vivendas protexidas que incorporen criterios de sustentabilidade ou introduzan experiencias innovadoras canto a vivendas protexidas.

CAPÍTULO VIII

Programa de vivenda para mozos

Artigo 73. *Vivenda para mozos en aluguer.*

1. Poderanse acoller ás axudas financeiras correspondentes ás vivendas protexidas de nova construción de renda básica aquelas vivendas declaradas protexidas en virtude da normativa propia das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, que sexan de nova construción, ou procedentes da rehabilitación de edificios, e destinadas a arrendamento, especialmente para mozos, ou outros colectivos, como persoas maiores, inmigrantes e outros posibles ocupantes para os cales as características destas vivendas resulten adecuadas.

En caso de que exista, será tamén protexida a superficie útil correspondente a servizos comúns, cun máximo do 20 por 100 da superficie útil total das vivendas; así como unha praza de garaxe, vinculada rexistralmente e en proxecto, sempre que o requiriran as ordenanzas municipais. A superficie útil máxima computable da praza de garaxe, así como o prezo máximo legal de refe-

rencia, por metro cadrado de superficie útil, serán os mesmos que os das vivendas protexidas de nova construción de renda básica.

A superficie útil destas vivendas estará comprendida entre 30 e 45 metros cadrados, incluíndo, se é o caso, a superficie destinada a servizos comúns.

2. As subvencións aos promotores de vivendas protexidas de nova construción para arrendar, establecidas no artigo 39 deste real decreto, terán as seguintes contías, se as vivendas reúnen as características das vivendas protexidas en aluguer a que se refire o número 1 deste artigo, incluíndo nesta superficie útil máxima a protexida correspondente a servizos comúns:

Período de amortización	Contía subvención (€)
10 anos	10.200
25 anos	13.200

As contías das subvencións incrementaranse, cando a vivenda estiver situada nun ámbito territorial declarado de prezo máximo superior, nas mesmas contías, segundo o grupo, que as establecidas no citado artigo 39.

3. A renda anual máxima inicial será a mesma que a das vivendas protexidas de nova construción, de renda básica, a 10 ou a 25 anos, segundo proceda.

Artigo 74. *Subvencións aos inquilinos mozos.*

Os inquilinos mozos de até 35 anos de idade que soliciten as subvencións establecidas no artigo 15 deste real decreto, para facilitar o pagamento da súa renda, incluíranse entre os grupos preferentes a que o dito artigo fai referencia.

Artigo 75. *Axudas á compra de vivenda.*

1. As contías das axudas estatais directas á entrada, establecidas no artigo 25.2 deste real decreto, serán as seguintes, cando os solicitantes sexan mozos que achen a totalidade ou a maior parte dos ingresos familiares:

a) Se os ingresos do solicitante non exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples: 10.000 euros.

b) Se os ingresos do solicitante exceden 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, pero non superan 3,5 veces o citado indicador: 7.000 euros.

2. Se concorren nos mozos solicitantes algunha ou varias das circunstancias que se indican no artigo 25.4 deste real decreto, a contía das axudas a que se refire o número 1 anterior incrementarase en 1.000 euros.

3. No suposto de antigos compradores, en primeiro acceso á vivenda en propiedade, de até 35 anos, cuxas vivendas non excedan 70 metros cadrados útiles, que necesitan adquirir unha vivenda de maior superficie polo incremento do número de membros da súa unidade familiar, estes compradores asimiláranse ás familias numerosas para efectos das excepcións favorables previstas nos artigos 13.5.a); 17.3.a); e 18.2.b), deste real decreto.

Artigo 76. *Preferencia para o acceso a vivendas protexidas en propiedade.*

Os mozos que habiten vivendas en aluguer, tanto as financiadas conforme o presente capítulo, como tendo sido beneficiario das subvencións do capítulo II, a partir do quinto ano desde o inicio da percepción destas terán preferencia para acceder ás vivendas protexidas en propiedade, de acordo coa normativa que

establezan as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla.

Artigo 77. Cofinanciamento de vivendas de promoción pública en arrendamento para mozos.

1. O Ministerio de Vivenda cofinanciará, nos termos en que se acorde nos convenios de colaboración que se subscriban coas comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla, para aplicación e desenvolvemento do Plan estatal 2005-2008, ou en convenios específicos, o custo de promoción, baixo calquera modalidade, de vivendas cualificadas ou declaradas protexidas de promoción pública, sempre que vaian permanecer en réxime de arrendamento por un período mínimo de vinte e cinco anos e que a superficie útil máxima das vivendas non exceda 70 metros cadrados, ou 90 metros cadrados cando a unidade familiar conste de catro ou máis membros, sempre que se destinen preferentemente a mozos ou a experiencias de convivencia interxeracional.

A contía máxima do cofinanciamento estatal será do 40 por 100 do custo da promoción, que, para estes efectos, non se poderá computar por máis de 1,10 veces o prezo básico nacional vixente no momento de se iniciar a promoción.

O aboamento da achega financeira estatal poderase fraccionar en anualidades, cun número máximo de tres, e unha entrega inicial de até o 30 por 100, ao inicio da obra, segundo acorden ambas as administracións.

2. Igualmente, nos mesmos termos establecidos no número anterior, o Ministerio de Vivenda poderá cofinanciar, a través da sinatura de convenios específicos con institucións públicas e entidades sen ánimo de lucro con finalidade social, coa participación da comunidade autónoma interesada, o custo de promoción, baixo calquera modalidade, de vivendas cualificadas ou declaradas protexidas de promoción pública, sempre que vaian permanecer en réxime de arrendamento por un período mínimo de vinte e cinco anos e que a superficie útil máxima das vivendas non exceda 70 metros cadrados, destinadas a mozos en situacións específicas.

CAPÍTULO IX

Relacións coas comunidades autónomas e outras institucións

Artigo 78. Convenios de colaboración con comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla.

A aplicación e desenvolvemento do Plan estatal 2005-2008, canto ás relacións coas comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla, efectuarase mediante os convenios de colaboración a que se refire o artigo 83.2 deste real decreto, que terán validez para toda a duración do Plan. Nestes convenios de colaboración recolleranse os seguintes aspectos:

a) Obxectivos totais que as comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla conviñeron co Ministerio de Vivenda, segundo a distribución territorial a que se refire o número 4 do artigo 83, expresados en número de actuacións protexidas a financiar durante o período 2005-2008, coa desagregación por modalidades de actuacións previstas e por distribución estimada destas por anos.

b) Mecanismos de seguimento e control respecto ao cumprimento dos obxectivos, incluíndo, se é o caso, a eventual implantación de sistemas informáticos que

faciliten ás administracións implicadas unha información actualizada do cumprimento do Plan.

c) A creación de comisións bilaterais de seguimento, presididas, respectivamente, polo titular do Ministerio da Vivenda e o titular da consellaría ou departamento responsable en materia de vivenda, por parte das comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla.

No seo destas comisións bilaterais de seguimento acordarase o financiamento específico das áreas prioritarias de urbanización de solo e as áreas de rehabilitación.

Excepcionalmente, poderanse acordar reaxustes dos obxectivos convidos, garantindo en todo caso o cumprimento no seu conxunto dos obxectivos do convenio e do plan de vivenda. Os reaxustes dos obxectivos soamente se poderán basear:

1. Na substitución dunhas cifras de obxectivos por outras entre diferentes liñas de actuacións protexidas, cando circunstancias excepcionais o xustifiquen.

2. Na utilización, se é o caso, das reservas non territorializadas a que se refire o artigo 83.3 deste real decreto.

3. Na aplicación doutros procedementos para estimular o grao de eficiencia do Plan, que se especifiquen nos convenios de colaboración que se subscriban entre o Ministerio de Vivenda e as comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla, incluíndo a posibilidade de que os obxectivos convidos para cada programa anual do Plan teñan validez unicamente até certo momento do ano, pasando a estar ao dispor de calquera das citadas comunidades autónomas e cidades a partir dese momento.

En calquera caso, estes reaxustes de obxectivos non poderán dar lugar a volumes de gastos estatais ou de recursos financeiros que excedan os máximos a que se refire o artigo 83.1.

Tamén se poderá acordar, se é o caso, nestas comisións bilaterais de seguimento, o acceso aos fondos non territorializados inicialmente, aos cales se refire o artigo 83.3 deste real decreto, así como excepcionalmente a autorización para descualificar unha vivenda protexida, antes do período previsto no artigo 5.1, en ámbitos territoriais concretos e precedendo xustificación baseada na existencia dun parque de vivendas protexidas suficiente.

d) Compromisos orzamentarios que asumirá, se é o caso, por parte de cada Administración, incluíndo a posibilidade, por proposta das comunidades autónomas ou cidades de Ceuta e Melilla, de modificar os custos orzamentarios das axudas económicas directas ou, mesmo, de que algunha das modalidades de vivenda protexida acollidas a este real decreto non implique, en todo ou en parte, as axudas económicas estatais directas establecidas con carácter xeral, por telas substituído doutro modo a normativa propia das comunidades autónomas ou das cidades de Ceuta e Melilla, circunstancia que deberá figurar na cualificación ou declaración provisoria.

e) Compromisos en materia de xestión do Plan, expresando os instrumentos e medidas que adoptará cada Administración para a súa correcta execución, dentro da estratexia xeral das comunidades autónomas ou cidades de Ceuta e Melilla, e as subvencións que correspondan á creación e mantemento de portelos únicos de vivenda para información e xestión das actuacións protexidas, así como para prevención da fraude nesta materia.

f) Protocolos de información e comunicación aos cidadáns sobre a participación das administracións no

financiamento das actuacións protexidas do Plan 2005-2008.

g) O fornecemento da información sobre o Plan de vivenda para a súa incorporación ao rexistro de vivendas protexidas a que se refire a disposición adicional sexta deste real decreto.

Artigo 79. Convenios de colaboración con entidades de crédito.

1. O Ministerio de Vivenda poderá establecer convenios de colaboración, con validez para toda a duración do Plan estatal 2005-2008, ou con outra periodicidade inferior, coas entidades de crédito públicas e privadas, seleccionadas segundo os criterios establecidos pola Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións, co obxecto de garantir a dispoñibilidade do volume de préstamos convidos e das contías necesarias para a axuda estatal directa á entrada, requiridos para o financiamento das actuacións protexidas, dentro do volume máximo a que se refire o número 1 do artigo 83, así como co fin de subsidiar a totalidade ou parte daqueles, segundo corresponda, e de reintegrar as contías da axuda estatal directa á entrada aboadas por aquelas entidades, con cargo ás súas consignacións orzamentarias, na forma establecida neste real decreto.

2. O titular do Ministerio de Vivenda poderá, en virtude do establecido no artigo 83.1.b) deste real decreto, determinar anualmente, ou con outra periodicidade, a distribución cuantitativa dos volumes máximos de préstamos que concedan as entidades de crédito, no marco dos convenios de colaboración con elas, segundo as necesidades de préstamos convidos en cada comunidade autónoma e cidades de Ceuta e Melilla, tendo en conta as actuacións e as modalidades destas últimas convidas con cada unha destas comunidades autónomas e cidades.

3. O incumprimento grave ou reiterado das obrigações establecidas no convenio por parte dunha entidade de crédito habilitará o Ministerio de Vivenda para modificar ou resolver ese convenio.

Artículo 80. Portelos únicos de vivenda.

O Ministerio de Vivenda poderalles conceder ás comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla subvencións para a implantación e mantemento de portelos únicos de vivenda para a información e apoio á xestión de actuacións protexidas, así como para a prevención da fraude nestas materias, incluíndo, se é o caso, a constitución, mellora e mantemento de rexistros públicos de demandantes. As contías das subvencións incluíranse nos respectivos convenios de colaboración previstos no artigo 78 deste real decreto.

Artigo 81. Consello do Plan de Vivenda.

Con obxecto de garantir a participación social durante a vixencia do Plan 2005-2008, créase o Consello do Plan de Vivenda, presidido polo titular do Ministerio de Vivenda, no cal participarán representantes das administracións públicas e dos principais axentes económicos e sociais relacionados co Plan e o Consello de Consumidores e Usuarios. Establecerase a composición e as normas de funcionamento do Consello mediante orde ministerial.

Artigo 82. Comisión Multilateral de Seguimento do Plan.

Ademais da convocatoria e celebración da Conferencia Sectorial de Vivenda e Solo, que se rexerá polas

súas propias normas, e das comisións bilaterais de seguimento a que se refire o artigo 78.c), convocaranse comisións multilaterais de seguimento do mencionado Plan, que poderán ser presididas polo secretario xeral de Vivenda do Ministerio de Vivenda, ou, pola súa delegación, polo director xeral de Arquitectura e Política de Vivenda, con asistencia dos directores xerais responsables da xestión dos plans de vivenda de cada unha das comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla que subscriban convenio para o Plan estatal 2005-2008 co citado ministerio.

CAPÍTULO X

Execución e avaliación económica do Plan estatal 2005-2008

Artigo 83. Recursos financeiros.

1. O Consello de Ministros, por proposta da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, autorizará as contías máximas dos seguintes recursos financeiros:

a) O gasto estatal que poden chegar a alcanzar as axudas económicas estatais directas, isto é, os subsidios de préstamos, as subvencións e as axudas estatais directas á entrada, vinculadas ás actuacións protexidas en materia de vivenda e solo, financiáveis durante o Plan estatal 2005-2008, en conxunto e por anualidades.

b) O volume máximo de recursos que convirá o Ministerio de Vivenda con entidades financeiras para a concesión de préstamos convidos por parte destas para financiar as actuacións protexidas do Plan no seu conxunto.

2. Así mesmo, o Consello de Ministros, por proposta da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, autorizará a sinatura, para o conxunto do Plan, de convenios de colaboración entre o Ministerio de Vivenda e as comunidades autónomas e as cidades de Ceuta e Melilla así como de convenios de colaboración con entidades financeiras de crédito para executar e desenvolver os convenios de colaboración con estas comunidades autónomas e coas cidades de Ceuta e Melilla.

3. O titular do Ministerio de Vivenda, dentro dos límites dos recursos financeiros previstos de conformidade cos números anteriores, poderá establecer unha serie de reservas de recursos non territorializados inicialmente, para cubrir necesidades ou demandas imprevisas ao longo da execución do orzamento, de conformidade co artigo 86 da Lei 47/2003, do 26 de novembro, xeral orzamentaria.

4. O titular do Ministerio de Vivenda, así mesmo, analizadas as propostas das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla, fixará a distribución inicial dos restantes recursos mediante os convenios de colaboración con aquelas, a partir de indicadores obxectivos para o efecto, e con entidades financeiras, aos cales se refiren os artigos 78 e 79 deste real decreto, segundo as modalidades de actuacións protexidas, os programas anuais de actuación e, se é o caso, as entidades financeiras.

O gasto máximo aprobado, derivado dos convenios de colaboración coas administracións territoriais e coas entidades financeiras, poderá ser modificado en máis ou en menos, polo titular do Ministerio de Vivenda, dentro dos límites a que se fai referencia na alínea 1.a) deste artigo e de conformidade cos procedementos previstos nos correspondentes convenios.

5. En calquera caso, as contías máximas das axudas estatais financeiras directas vinculadas ao Plan estatal 2005-2008 ateranse aos límites orzamentarios que impoña a Lei de orzamentos xerais do Estado de cada ano.

6. Unha vez formalizados os convenios de colaboración coas comunidades autónomas e coas cidades de Ceuta e Melilla, así como coas entidades financeiras, o Ministerio de Vivenda elevará á Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos unha memoria en que se especifiquen os compromisos orzamentarios que derivan deles e a súa congruencia cos créditos dispoñibles e a política orzamentaria xeral.

Disposición adicional primeira. Contía do prezo básico nacional.

1. A contía do prezo básico nacional, a que se refire o artigo 2.11 deste real decreto, fíxase en 695,19 euros por metro cadrado de superficie útil.

2. Para efectos, unicamente, da Comunidade Autónoma de Canarias, e debido á súa condición de insularidade ultraperiférica no ámbito da Unión Europea, a contía aplicable de prezo básico será, no marco do Plan estatal 2005-2008, un 10 por 100 superior á do prezo básico nacional. A contía da axuda estatal directa á entrada establecida no artigo 25 deste real decreto que obteñan os solicitantes de actuacións declaradas como protexidas no ámbito desta comunidade autónoma, cando se apliquen os coeficientes máximos, para efectos de prezo de venda, a que se refire o artigo 19.1.a) e b), incrementarase en 200 euros adicionais, salvo que estas actuacións protexidas se encontren nun ámbito territorial de prezo máximo superior, caso en que se aplicará unicamente o incremento xeral establecido no artigo 25.5.

3. O Consello de Ministros, por proposta da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, poderá acordar un aumento do prezo básico aplicable á Comunidade Autónoma de Illes Balears e ás cidades de Ceuta e Melilla, cuxa condición de extrapeninsularidade podería dar lugar a uns custos de construción significativamente superiores aos do resto do territorio nacional.

Disposición adicional segunda. Subvencións á vivenda de protección oficial de promoción pública.

O Ministerio de Vivenda continuará satisfacendo, con cargo aos seus orzamentos, unha subvención persoal e especial aos compradores en primeira transmisión de vivendas de protección oficial de promoción pública, vendidas nas condicións de prezo e adiamento de pagamento establecidas no Real decreto 3148/1978, do 10 de novembro, e disposicións complementarias, así como nas normas das comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla, sempre que o adiamento supoña ao menos o 80 por 100 do pagamento total a efectuar pola vivenda. O importe da subvención coincidirá co que resulte de lle aplicar ao prezo da vivenda o tipo impositivo do imposto sobre o valor engadido que grave a transmisión destas vivendas, ou, no caso da Comunidade Autónoma de Canarias e das de cidades de Ceuta e Melilla, o tipo impositivo dos impostos que se aplican en lugar daquel.

Disposición adicional terceira. Aranceis notariais e rexistráis a aplicar nas transmisións de vivendas protexidas.

1. Os honorarios de notarios e rexistradores da propiedade relativos a todos os actos ou negocios xurí-

dicos necesarios para que as vivendas de protección oficial ou declaradas protexidas queden dispoñibles para a súa primeira transmisión ou adxudicación, así como os relativos aos préstamos hipotecarios correspondentes a estas vivendas, que obtivesen o carácter de convidos no ámbito deste real decreto, terán a redución establecida no artigo 8 da Lei 41/1980, do 5 de xullo, modificado polo Real decreto lei 6/2000, do 23 de xuño.

A primeira transmisión ou adxudicación, así como, se é o caso, a subrogación no préstamo hipotecario cualificado, de cada unha destas vivendas, gozará da mencionada redución dos dereitos de matriz, primeira copia e inscrición; e, tratándose de vivendas cuxa superficie útil non exceda 90 metros cadrados, terán os dereitos arancelarios que se indican nos números 2 e 3.

2. Os dereitos arancelarios dos notarios aplicables á primeira transmisión ou adxudicación destas vivendas serán, por todos os conceptos, os seguintes:

a) Primeira transmisión ou adxudicación da vivenda: 60,047119 euros.

b) Cando a vivenda leve vinculada en proxecto e rexistralmente praza de garaxe e, se é o caso, rocho ou outros anexos, a cantidade sinalada incrementarase, por todos os conceptos, nos seguintes importes: 9,015182 e 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cando se constituía garantía real no mesmo acto da primeira transmisión ou adxudicación para asegurar o prezo adiado, a cantidade sinalada incrementarase, por todos os conceptos, no seguinte importe: 30,020555 euros.

3. Os dereitos arancelarios dos rexistradores aplicables á primeira transmisión ou adxudicación das referidas vivendas serán, por todos os conceptos, os seguintes:

a) Primeira transmisión ou adxudicación: 24,016444 euros.

b) Cando a vivenda leve vinculada en proxecto e rexistralmente praza de garaxe e, se é o caso, rocho ou outros anexos, a cantidade sinalada incrementarase, por todos os conceptos, nos seguintes importes: 6,010121 e 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cando se constituía garantía real, a cantidade sinalada incrementarase, por todos os conceptos, no seguinte importe: 12,008222 euros.

4. Para gozar das bonificacións correspondentes á primeira transmisión ou adxudicación, así como, se é o caso, á subrogación no préstamo hipotecario cualificado, precisarase que sexa a única vivenda do comprador e se destine á súa residencia habitual e permanente.

5. Os beneficios a que se refire esta disposición adicional enténdense sen prexuízo dos que sexan máis favorables, en función da lexislación segundo o teor da cal se obtivo a cualificación das vivendas.

Disposición adicional cuarta. Subvencións de plans estatais de vivenda.

Para efectos do disposto na regra quinta do artigo 86.2 da Lei 47/2003, do 26 de novembro, xeral orzamentaria, entenderase que teñen o mesmo destino específico todos os fondos para subvencións vinculadas a plans estatais de vivenda, remitidos ás comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla e que se encontren en poder delas.

Disposición adicional quinta. *Plan de dotacións básicas para Ceuta e Melilla.*

Os convenios de colaboración coas cidades de Ceuta e Melilla, en desenvolvemento do Plan de dotacións básicas para estas cidades, rexeranse segundo as súas propias cláusulas, con independencia do establecido nos artigos 40 e 77 deste real decreto.

Disposición adicional sexta. *Rexistro de vivendas protexidas.*

O titular do Ministerio de Vivenda, mediante orde, establecerá un rexistro de vivendas protexidas acollidas a este Plan, no cal se incluírán, ao menos, os promotores das vivendas protexidas de nova construción e os beneficiarios das axudas económicas directas estatais.

Disposición transitoria primeira. *Inclusión no Plan de determinadas actuacións protexidas.*

1. Mentres non se publique no Boletín Oficial del Estado o acordo do Consello de Ministros que determine, por primeira vez para o Plan 2005-2008, o tipo de xuro efectivo anual dos préstamos concedidos con entidades de crédito, poderanse seguir realizando as seguintes actuacións:

a) Cualificar provisoriamente ou visar actuacións protexidas segundo o Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas do Plan 2002-2005 para vivenda e solo.

b) Conceder préstamos cualificados a promotores, ou a compradores e adxudicatarios, se se trata nestes dous últimos casos de préstamos directos, así como solicitar as axudas económicas directas condicionadas á previa obtención dos ditos préstamos, segundo o citado Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, préstamos e axudas que poderán ser recoñecidas, se é o caso. O prazo máximo para solicitar estas axudas, sempre que os correspondentes préstamos obtivesen a conformidade do Ministerio de Vivenda, finalizará o 31 de decembro do ano 2008.

c) Admitir solicitudes de subvencións non condicionadas á obtención previa de préstamo cualificado, para o seu posterior recoñecemento, cando for o caso.

As cifras de axudas económicas recoñecidas non poderán exceder as cifras máximas de obxectivos acordados para o programa anual 2004 do Plan de vivenda 2002-2005 e, se for preciso, as do programa anual, non iniciado e convido, de 2005.

As actuacións protexidas que se acollan ao establecido nesta disposición transitoria computaranse no marco dos convenios establecidos no artigo 78, como parte dos obxectivos acordados entre o Ministerio de Vivenda e as comunidades autónomas ou as cidades de Ceuta e Melilla, no programa anual correspondente, dentro do citado Plan estatal 2005-2008.

2. A declaración de ámbitos territoriais de prezo máximo superior a que se refire o artigo 6.4 deste real decreto deberase efectuar para o ano 2005 no prazo máximo de tres meses, desde a entrada en vigor do dito real decreto. Até esa data, terán a consideración de ámbitos territoriais de prezo máximo superior os municipios singulares declarados no marco do Plan de vivenda 2002-2005, adaptándose ás novas características e prezos máximos establecidos neste real decreto. Para estes efectos, os municipios singulares do grupo 0 consideraranse integrados no grupo A.

Disposición transitoria segunda. *Inclusión no Plan de actuacións cualificadas ás cales non se concedeu préstamo convido.*

As actuacións cualificadas ou declaradas provisoriamente protexidas que non obtivesen préstamo convido con anterioridade á data en que se publique no Boletín Oficial del Estado o acordo do Consello de Ministros que determine, por primeira vez para o Plan estatal 2005-2008, o tipo de xuro efectivo anual dos préstamos concedidos con entidades de crédito, poderanse acoller á súa normativa sempre que as súas características se adecuen ás establecidas nel, mediante a oportuna dilixencia, se é o caso, por parte da comunidade autónoma ou as cidades de Ceuta e Melilla. Nesta dilixencia expresaranse tanto as modalidades e contías de axudas financeiras ás cales se recoñeza o dereito en cada caso como a conversión dos ingresos alegados, cando isto proceda, a número de veces o indicador público de renda de efectos múltiples do ano a que se refiren os ingresos.

As actuacións protexidas que se acollan ao disposto na presente disposición transitoria computaranse como parte dos obxectivos acordados entre o Ministerio de Vivenda e a comunidade autónoma correspondente ou as cidades de Ceuta e Melilla, no programa anual en que obteñan préstamo cualificado, dentro do citado Plan estatal 2005-2008.

Disposición transitoria terceira. *Adquisición protexida, a prezo taxado, de vivendas promovidas en solos financiados no marco de plans anteriores.*

1. Os compradores ou adxudicatarios de vivendas libres de nova construción destinadas á súa venda a prezo taxado, promovidas sobre solo que obtivo financiamento cualificado ao abeiro dos reais decretos 1932/1991, do 20 de decembro, e 2190/1995, do 28 de decembro, poderanse acoller ao sistema de financiamento cualificado establecido no capítulo 3, sección 2.^a deste real decreto, sempre que aqueles, así como as vivendas, cumpran as condicións e características establecidas nel, sen que neste último caso sexa de aplicación o prazo de dous anos a que se refire o artigo o 27.2.c) deste real decreto.

2. As vivendas a que se refire o número 1 desta disposición transitoria computaranse, unha vez que obteñan préstamo cualificado, no cota anual de obxectivos acordados entre o Ministerio de Vivenda e as comunidades autónomas ou cidades de Ceuta e Melilla para o Plan de vivenda 2005-2008 referido ás actuacións protexidas reguladas no capítulo III, sección 2.^a deste real decreto.

Disposición transitoria cuarta. *Axudas financeiras para actuacións derivadas de plans e programas anteriores.*

1. A partir da entrada en vigor deste real decreto, e sen prexuízo do establecido nas restantes disposicións transitorias, o Ministerio de Vivenda non dará conformidade a concesións de préstamos concedidos, nin admitirá ningunha proposta ou recoñecemento de novos dereitos a axudas económicas directas, con base na normativa de plans e programas anteriores de vivenda, salvo o determinado respecto a prazos temporais concretos na normativa reguladora dos ditos plans e programas.

2. Todos os préstamos directos que se concedan entre a data de publicación no «Boletín Oficial del Estado» do acordo do Consello de Ministros a que se refire o número 1 da disposición transitoria primeira e o 31 de decembro do ano 2008, a compradores ou

adxudicatarios de vivendas de protección oficial acollidas para a súa promoción a normativas anteriores de financiamento estatal, axustaranse na súa concesión e beneficios ao establecido neste real decreto.

Disposición transitoria quinta. Límites temporais á concesión de axudas financeiras.

1. Non se lles poderán conceder préstamos convidos a promotores, ou a compradores e adxudicatarios, se se trata nestes dous últimos casos de préstamos directos, ao abeiro deste real decreto con posterioridade ao 31 de decembro do ano 2008.

2. As axudas económicas directas condicionadas á obtención previa de préstamo convido, soamente se poderán recoñecer respecto das actuacións protexidas reguladas neste real decreto que obtivesen préstamo convido até o 31 de decembro do ano 2008, sempre que o Ministerio de Vivenda preste a súa conformidade. O prazo máximo para solicitar estas axudas económicas directas finalizará o 31 de decembro do ano 2012, e poderán ser recoñecidas, se é o caso, sempre que se refiran a actuacións que non excedan a cifra máxima de obxectivos acordados para o programa anual correspondente do Plan estatal 2005-2008.

3. As subvencións non condicionadas á obtención previa de préstamo cualificado poderanse recoñecer, se é o caso, se tiveren sido solicitadas até o 31 de decembro do ano 2008, sempre que o número de subvencións recoñecidas non exceda a cifra máxima de obxectivos acordados para o programa anual correspondente do Plan estatal 2002-2008.

4. No caso das vivendas protexidas de nova construción promovidas sobre solos cuxo financiamento fose cualificado como actuación protexida ao abeiro da normativa do Plan estatal 2005-2008, deberán ser, necesariamente, incluídas polas comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla, mediante a correspondente reserva e con prioridade a outras actuacións protexidas, entre os obxectivos susceptibles de axudas directas estatais, se é o caso, que correspondan ás comunidades autónomas ou cidades de Ceuta e Melilla no ano en que, segundo a memoria técnico-financeira, estea prevista a cualificación ou declaración definitiva das vivendas como protexidas.

As contías e condicións dos préstamos convidos para o financiamento destas vivendas, así como as axudas estatais directas que, se é o caso, correspondan, rexeranse pola normativa do Plan regulado por este real decreto.

Disposición transitoria sexta. Ampliación do período de carencia.

A ampliación até catro anos do período de carencia en préstamos a promotores de vivendas cualificadas ou declaradas protexidas, de nova construción, a que se refire este real decreto, será aplicable, nas condicións establecidas, a aquelas vivendas que obtivesen préstamos convidos no ámbito de plans estatais de vivenda anteriores, e cuxos promotores soliciten esta ampliación, nas condicións establecidas neste real decreto, nos seis meses seguintes á súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Disposición transitoria sétima. Áreas de rehabilitación de centros históricos acollidas ao Plan de vivenda 2002-2005.

O Ministerio de Vivenda non admitirá as eventuais propostas de prórroga das anualidades convidas de financiamento con cargo ao Plan de vivenda 2002-2005, para aquelas áreas de rehabilitación que inclúan

centros históricos, se nos dous anos seguintes á data de publicación deste real decreto no «Boletín Oficial del Estado» non se tiver aprobado o plan especial de protección, conservación e rehabilitación a que se refire o artigo 51 deste real decreto e sempre que o acorden as comisións bilaterais.

Disposición transitoria oitava. Rexistros públicos de demandantes.

Os rexistros públicos de demandantes a que se refire este real decreto ou os procedementos análogos dos cales se dará conta ás comisións bilaterais de seguimento, deberán terse posto en funcionamento no prazo de seis meses desde a entrada en vigor deste real decreto. Até ese momento, a venda e adxudicación das vivendas en primeira e posteriores transmisións regularase polo que dispoña a normativa propia das comunidades autónomas e das cidades de Ceuta e Melilla.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

No momento da entrada en vigor deste real decreto quedarán derogadas as seguintes disposicións, sen prexuízo do previsto nas disposicións transitorias deste real decreto, e dos efectos das situacións creadas ao abeiro delas:

a) O Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do Plan 2002-2005.

b) O Real decreto 1042/2003, do 1 de agosto, polo que se modifica o Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do Plan 2002-2005, e se crean os municipios singulares do grupo O para efectos da adquisición protexida de vivendas.

c) O Real decreto 1721/2004, do 23 de xullo, polo que se modifica o Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do Plan 2002-2005, e se crean novas liñas de actuacións protexidas para fomentar o arrendamento de vivendas.

d) E cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ao establecido nel.

Disposición derradeira primeira.

Este real decreto apróbase ao abeiro do disposto no artigo 149.1.13 da Constitución, que lle atribúe ao Estado competencia exclusiva en materia de bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica.

Disposición derradeira segunda.

Facúltase os titulares dos ministerios de Vivenda, de Economía e Facenda e de Xustiza, para ditaren, no ámbito das súas respectivas competencias, cantas disposicións se precisen para o desenvolvemento e execución deste real decreto.

Disposición derradeira terceira.

Este real decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Valencia o 1 de xullo de 2005.

JUAN CARLOS R.

A ministra da Vivenda,
MARÍA ANTONIATRUJILLO RINCÓN