

Ministerio de Vivienda (BOE n. 11 de 12/1/2008)

REAL DECRETO 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

TEXTO

Transcurridos los dos primeros programas anuales del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, procede mejorar la regulación de algunos de los aspectos del mismo, a la vista de la experiencia adquirida a través de su ejecución, tanto por parte del Ministerio de Vivienda como de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que colaboran en la puesta en práctica de dicho Plan, teniendo en cuenta además la situación del sector inmobiliario.

En especial, se trata de perfilar más aún aquellas modalidades de actuaciones protegidas y ayudas económicas estatales directas que pueden contribuir en mayor medida a fortalecer y diversificar los mercados tanto de propiedad como de alquiler acogidos a protección pública, de forma congruente con el interés prioritario por parte del Ministerio de Vivienda en este ámbito de los mercados de vivienda.

En este sentido, y por el lado de la demanda, se flexibilizan los requisitos para que los inquilinos puedan obtener ayudas para el pago de sus rentas, a la vez que se establecen ciertas incompatibilidades y algunas condiciones que deben reunir quienes aspiren a ocupar en arrendamiento viviendas acogidas a las ayudas del Plan.

Por el lado de la oferta, se aseguran mejores condiciones para los promotores de viviendas protegidas en arrendamiento. Igualmente, mejoran las condiciones a los propietarios de viviendas libres desocupadas que las cedan en alquiler según los requisitos del Plan Estatal, especialmente cuando los inquilinos vayan a ser beneficiarios con derecho a protección preferente. Y se establece la incompatibilidad entre esta ayuda y la correspondiente a la rehabilitación aislada de viviendas para cederlas en alquiler, dada la posibilidad de confusión en cuanto a la aplicación de cada una de estas modalidades de ayudas.

Además, habida cuenta de la situación cíclica del mercado inmobiliario residencial, se abre la posibilidad de que viviendas libres de nueva construcción sean calificadas como viviendas protegidas, si reúnen los requisitos para ello; y se mejoran las condiciones de financiación de la adquisición de viviendas usadas (incluidas las viviendas libres de nueva construcción, con unas condiciones más flexibles) para cederlas en régimen de alquiler, asimilándolas, así como sus precios y rentas máximas, a las de la vivienda protegida de renta concertada, a fin de reforzar la actividad en esta modalidad de actuaciones protegidas.

Asimismo, pese a la reciente atemperación en las tasas interanuales de incremento de los precios de las viviendas libres, se comprueba que los precios máximos fijados en el Plan para

la adquisición protegida de viviendas libres usadas se encuentran a tal distancia de los precios medios predominantes en las principales ciudades que resulta muy difícil que los ciudadanos puedan hacer efectiva esta alternativa ofrecida por el Plan para ayudarles a satisfacer sus necesidades de vivienda. En este sentido, se amplía el margen de precio hasta el que esas adquisiciones pueden entrar en el marco del Plan, manteniendo, no obstante, las mismas ayudas que en la actualidad en términos absolutos. Asimismo se incrementa el límite de precio máximo de venta para las viviendas de régimen especial a efectos de favorecer su viabilidad económica. Simultáneamente, se abre la posibilidad de que el período de amortización de los préstamos convenidos para adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción y viviendas usadas sea superior a 25 años, si se cuenta con el acuerdo de la entidad prestamista.

En otro orden de cosas, la experiencia obtenida de una serie de recientes experiencias basadas en el programa de vivienda joven en arrendamiento, del Plan, aconsejan modificar algunos de sus aspectos, a fin de mejorar su funcionalidad.

Junto a todo ello, se modifican ciertos aspectos puntuales de menor importancia del R. D. 801/2005, en aras a solventar determinados problemas técnicos.

Finalmente, se abre la posibilidad de enmarcar en el Plan la financiación parcial de operaciones de renovación urbana, cuando las necesidades sociales de grupos de población alojados en áreas urbanas degradadas así lo requieran, por resultar insuficientes las fórmulas de las áreas de rehabilitación integral o de centros históricos y urbanos. En esos casos, se deja abierto un amplio abanico de posibilidades y modalidades de intervención, limitadas únicamente por los recursos financieros estatales a aportar así como, de forma muy especial, por las finalidades perseguidas, entre las que destacan las de carácter eminentemente social, con una especial atención a los programas integrados previstos para atender a la población del área. Se avanza, con ello, un paso más en la línea de integrar la política de vivienda con la política de ciudades, de modo que la experiencia que se vaya obteniendo en este terreno sirva para ulteriores avances y perfeccionamientos en la materia.

En conjunto, por tanto, las modificaciones que este real decreto incluye se orientan a reforzar la funcionalidad del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, ampliando asimismo su abanico de actuaciones, y, en definitiva, a mejorarlo en su calidad de instrumento para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, en el caso particular de los jóvenes, para potenciarlo en cuanto instrumento de apoyo a su emancipación.

En la elaboración de este real decreto se ha consultado a las comunidades autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias y a las asociaciones y organizaciones más representativas del subsector.

Este real decreto se dicta en ejercicio de las competencias que el artículo 149.1.13.^a de la Constitución atribuye al Estado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 11 de enero de 2008,

D I S P O N G O :

Artículo único. Modificación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 6 se modifica en lo siguiente:

1. Su apartado 5 queda redactado del siguiente modo:

«5. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este real decreto, a que se refiere el apartado 2 de este artículo, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A: hasta un 60 por ciento de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120 por ciento, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

b) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B: hasta un 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 por ciento, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

c) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.»

2. Se añade un apartado 6 del siguiente tenor:

«6. Los precios máximos determinados en los números anteriores de este artículo, deberán figurar en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, una vez el promotor de la actuación protegida haya obtenido préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado, salvo por alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, en la calificación o declaración definitiva, dentro de los máximos establecidos en este real decreto.»

Dos. La letra a) del apartado 2 del artículo 7 queda redactada como sigue:

«a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, incrementada en su caso en el importe que resulte de lo establecido el artículo 20, apartados 2 y 3, de la citada Ley, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.»

Tres. La letra b) del apartado 4 del artículo 11 queda redactada como sigue:

«b) De 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas o con personas con discapacidad o dependientes a su cargo, o de la adquisición de viviendas usadas a las que se refiere el artículo 27.2, d). Los promotores podrán incluir, en cada promoción, para su adquisición por familias numerosas, hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que les será aplicable, además de los requisitos relativos a la publicidad e información específica que puedan establecer las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, lo dispuesto en el artículo 27.2.b).»

Cuatro. El artículo 15 queda redactado como sigue:

«1. Para obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el apartado 5 del artículo 4, los beneficiarios habrán de tener unos ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

2. No obstante, y siempre que cumplan los requisitos establecidos en el párrafo primero, tendrán preferencia las personas en quienes concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener una edad no superior a 35 años.
- b) Ser víctima de la violencia de género o del terrorismo.
- c) Familias numerosas y las constituidas por el padre o la madre y los hijos.
- d) Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
- e) Pertener a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social.
- f) Estar inserto en otros grupos de protección preferente, según la normativa propia de las comunidades autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla.

3. No podrá concederse la ayuda si:

a) La vivienda esta sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su renta máxima en alquiler de conformidad con la normativa en la materia, salvo las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada

b) Alguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento fuera beneficiario de a ayuda establecida en el apartado1 del presente artículo, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre;

c) El solicitante de la ayuda es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma o, siendo una vivienda libre, se encuentre ubicada en otra localidad diferente a la de la vivienda alquilada por el beneficiario de la ayuda;

d) El solicitante de la ayuda tiene parentesco en primero o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual, o bien el arrendador es una persona jurídica y el solicitante es socio o partícipe de la misma.

4. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante el órgano competente en materia de vivienda de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, de acuerdo con los procedimientos que éstas establezcan.»

Cinco. El apartado 4 del artículo 16 queda redactado del siguiente modo:

«4. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, podrán establecer, dentro de los límites referidos de ingresos y cuantía máxima de subvención, los criterios objetivos de selección de los inquilinos, incluyendo la edad de los mismos y las rentas máximas de alquiler a efectos de obtención de ayudas, así como la graduación de las cuantías de las subvenciones, que consideren convenientes para adaptarlas a las necesidades de su ámbito territorial.»

Seis. El apartado 2 del artículo 18 queda redactado del siguiente modo:

«2. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este real decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición:

a. Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b. Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

c. Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

d. Cuando se cumplan los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda o de valor determinado de la misma, a que se refiere el artículo 12, o bien por pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

En los tres primeros supuestos, será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido, así como la devolución de las ayudas económicas directas u, opcionalmente, percibir la diferencia si procediera.»

Siete. Se modifica la letra a) y se crea una nueva letra d) en el apartado 1 del artículo 19 que quedan redactadas como sigue:

«a) Viviendas de protección oficial de régimen especial. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o a los efectos de los impuestos que, en el caso de la comunidad autónoma de Canarias y de las ciudades de Ceuta y Melilla, se aplican en lugar de aquél, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el precio básico nacional.»

«d) También serán viviendas protegidas de régimen especial, de precio general o de precio concertado las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.»

Ocho. El apartado 1 del artículo 22 queda redactado como sigue:

«1. El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista. El préstamo estará precedido, en el caso de los préstamos al promotor para uso propio, de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo, ampliable hasta cuatro años cuando medien

circunstancias que, a juicio de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, así lo aconsejen, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.

Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización parcial o total previamente al plazo formalizado, a instancia del prestatario y con el acuerdo de la entidad financiera prestamista, según se concrete en los convenios a que se refiere el artículo 79, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24.4.

Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de convenidos en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, mediante interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo que, a juicio de dicha entidad financiera, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las tres primeras anualidades.

En estos supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.»

Nueve. Las letras c) y d) del apartado 2 del artículo 27 queda redactada como sigue:

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

d) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en los municipios o núcleos de población a los que se refiere el artículo 3 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre para el desarrollo sostenible del medio rural, y que cumplan los requisitos adicionales que, en su caso, establezca la normativa de las comunidades autónomas.»

Diez. Los apartados 1, 2 y 3 del artículo 28 quedan redactados del modo siguiente:

«1. El precio máximo de venta de las viviendas a que se refiere el artículo 27, por metro cuadrado de superficie útil, será de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior.

Si la vivienda tuviera un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

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

2. El precio máximo de venta de las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior de este artículo y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.2.

3. El precio máximo de venta de las viviendas a que se refieren las letras c), y d) del artículo 27.2 de este real decreto, será el mismo que corresponda a una vivienda libre usada acogida a lo prevenido en esta norma, en la misma ubicación, en el momento de la compra.»

Once. Las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 32 quedan redactadas como sigue:

«a) Viviendas protegidas para arrendar de renta básica. Se trata de las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las comunidades autónomas y por las ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo precio legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil será de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general. También serán viviendas protegidas para arrendar de renta básica las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.

b) Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada. Se trata de las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las comunidades autónomas y por las ciudades de Ceuta y Melilla, y cuyo precio legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil será de 1,80 veces el precio básico nacional con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de precio concertado. También serán viviendas protegidas para arrendar de renta concertada las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.»

Doce. El artículo 33 se modifica en lo siguiente:

1. Sus apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 33 quedan redactados del modo siguiente:

«2. Las viviendas protegidas a 10 años, una vez transcurrido este plazo, continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del presente real decreto, salvo las de renta concertada. El arrendador podrá mantenerlas en régimen de alquiler u ofrecerlas en venta, a compradores que cumplan las condiciones para poder acceder a las viviendas usadas definidas en este real decreto. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será de entre 1,5 y dos veces el precio máximo legal de referencia establecido en el artículo 32 de este real decreto, correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la calificación provisional hasta la de la venta.

3. Las viviendas protegidas a 25 años, una vez transcurridos diez años continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del presente real decreto. El arrendador deberá mantenerlas en régimen de alquiler y podrá ofrecer en venta hasta un cincuenta por ciento de las mismas, al precio máximo de venta establecido en el número 2 de este artículo, a compradores que cumplan las condiciones previstas en el mismo para poder acceder a las viviendas usadas. A tales efectos, se requerirá autorización de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, así como el cumplimiento de los procedimientos establecidos por éstas. Las restantes viviendas, una vez, transcurridos 25 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, podrán venderse al precio establecido en el número 2 de este artículo.

4. A efectos de lo previsto en los apartados 2 y 3, tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas. Si el promotor o el titular de dichas viviendas las hubiera ofrecido, todas o en parte, en régimen de arrendamiento con opción de compra, los inquilinos podrán ejercer dicha opción una vez transcurridos 10 años desde la calificación o declaración definitiva de la vivienda, si hubieran permanecido ininterrumpidamente en las viviendas durante cinco años al menos. En ese caso, podrán acogerse a las ayudas reguladas para la adquisición de viviendas usadas en el momento en que se ejerza la opción de compra.

5. Los titulares de las viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarlas a nuevos titulares, siempre que se trate de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria. La enajenación será por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, o incluso por viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean alguna de las restantes entidades a las que se refiere el artículo 41.1. Dicha enajenación podrá efectuarse en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios legales de referencia establecidos en el artículo 32.1 de este real decreto, previa

notificación al órgano competente de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla.

Los titulares que enajenan las viviendas podrán:

a) Retener la gestión de las promociones enajenadas, con la obligación, en todo caso, por parte de los compradores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este real decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que hubieran obtenido los promotores.

b) Ceder la gestión de las mismas a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro, o a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este real decreto.»

2. Se añade un apartado 8 del siguiente tenor:

«8. Los arrendatarios de las viviendas acogidas a las ayudas financieras de este real decreto no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a protección pública. Tampoco podrán serlo de una vivienda libre en la misma localidad en la que se ubique la vivienda a la que se accede en alquiler, salvo que no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma. En todo caso, se exceptuarán los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal, establecidos en el artículo 13.1 y los incluidos en programas de viviendas universitarias, viviendas para personas mayores, para personas con discapacidad y para víctimas de violencia de género.»

Trece. El apartado 1 del artículo 34 queda redactado del modo siguiente:

«1. Las rentas máximas anuales a establecer por los arrendadores de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento, serán un porcentaje del precio legal total de referencia calculado según la duración del período de amortización del préstamo, del modo siguiente:

a) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 10 años, será el 5,5 por ciento de los precios máximos legales totales de referencia a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.

b) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 25 años, será el 4,5 por ciento de los precios máximos legales totales de referencia a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.

La renta resultante deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las comunidades autónomas o por las ciudades de Ceuta y Melilla, sin que pueda superar, por metro cuadrado de superficie útil, el número de veces el Precio Básico Nacional vigente en el

momento de formalizar el contrato de arrendamiento, según sea la modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, y sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el artículo 19.4 de este real decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos y del precio legal total máximo de referencia.»

Catorce. La letra b) del artículo 37 queda redactada como sigue:

«b) El plazo de amortización de los préstamos será de diez o de veinticinco años, precedido de un período de carencia de hasta cuatro años, ampliable a diez años como máximo, cuando se trate de viviendas a ese mismo plazo, o de viviendas a veinticinco, en la proporción que establece el artículo 33.3. La eventual ampliación del período de carencia por encima de cuatro años requerirá el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora que financie la promoción. La finalización del período de carencia será independiente de la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva de la actuación protegida.»

Quince. El artículo 41 queda redactado como sigue:

«1. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrán adquirir, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley, viviendas usadas a las que se refiere el artículo 27 de este real decreto, sin perjuicio de que la superficie útil se extienda a 120 metros cuadrados, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para arrendarlas a inquilinos cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, ateniéndose a los plazos y rentas máximas previstos en los artículos 33 y 34 de este real decreto para las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.

2. Los adquirentes a los que se refiere el apartado 1 podrán obtener las ayudas financieras previstas para las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, siempre que las viviendas así adquiridas cumplan las condiciones que a continuación se fijan, y conforme a la normativa propia de las Comunidades Autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla:

a) Deberán estar vinculadas al régimen de uso al que se refiere el apartado 1 de este artículo durante un período mínimo de diez o de veinticinco años, ateniéndose a las rentas máximas, condiciones y posibilidades aplicables a las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada.

b) Para segundas y posteriores transmisiones, en los precios máximos de venta se aplicarán los mismos criterios que corresponden a las viviendas protegidas para arrendar, de renta concertada, y durante el período de vinculación a que se refiere el párrafo anterior, salvo que la normativa propia de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla establezca otro superior;

c) Las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda y sobre los precios máximos de venta y renta habrán de figurar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, haciéndose constar tal circunstancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.»

Dieciséis. La letra a) del artículo 42 queda redactada como sigue:

«a) Un préstamo convenido cuya cuantía máxima será del 80 por ciento del precio legal de referencia de una vivienda protegida de nueva construcción, de renta concertada, sin período de carencia. En caso de existir anejos, se incluirá en el precio máximo computable la superficie de un garaje y un trastero, con las limitaciones establecidas al respecto en este real decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción.»

Diecisiete. El artículo 43 queda redactado como sigue:

«1. Podrán obtener una subvención del Ministerio de Vivienda aquellos propietarios de viviendas libres desocupadas que las ofrezcan a inquilinos, por un período mínimo de cinco años, en arrendamiento mediante cualquiera de las siguientes formas:

a) Arrendamiento directo.

b) Cesión por cualquier otro título a la comunidad autónoma donde esté situada o a las ciudades de Ceuta y Melilla.

c) A través de agencias, sociedades públicas o entidades colaboradoras, que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas, mediante los procedimientos que establezca el órgano competente en materia de vivienda de la correspondiente comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla.

2. No podrá efectuarse la cesión en arrendamiento mediante la fórmula a) del apartado 1 anterior:

a) Cuando, tratándose de un propietario persona física, el arrendatario tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el propietario.

b) Cuando, tratándose de un propietario persona jurídica, el arrendatario fuera titular o socio de la persona jurídica.

3. La cuantía de la subvención será de 6.000 euros. La entrega de dicha subvención se hará efectiva al titular de la vivienda libre, en las condiciones y con los requisitos que determinen las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

4. La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será la misma que la de una vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, de renta concertada, a 10 años, computando la superficie útil real de la vivienda, incluyendo, en su caso, la renta

máxima de un trastero y un garaje, con superficies máximas computables iguales a las de los anejos de las viviendas protegidas de nueva construcción.

Ello, con independencia del incremento aplicable, como a una vivienda de precio concertado, si la vivienda se encontrara ubicada en un ámbito territorial de precio máximo superior.»

Dieciocho. La letra b) del apartado 1 del artículo 44 queda redactada como sigue:

«b) El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista. El préstamo estará precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años desde la formalización del préstamo, ampliable hasta cuatro años cuando medien circunstancias que, a juicio de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, así lo aconsejen, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.»

Diecinueve. El artículo 59 se modifica en lo siguiente:

1. Su título queda redactado del modo siguiente:

«Artículo 59. Ayudas financieras para las áreas de rehabilitación integral.».

2. Su apartado 1 queda redactado del modo siguiente:

«1. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores, que se abonarán a través de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma en que se acuerde con las mismas, teniendo siempre en cuenta lo establecido en el artículo 8.4 de este real decreto.

Será necesario, a estos efectos, que se suscriba un acuerdo en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, para cada área en cuestión, o, dentro de un área, para una cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar. En ningún caso se podrá superar la cifra global de los objetivos de esta línea de actuaciones convenida y del volumen máximo de gasto estatal autorizado. En dicho acuerdo se concretarán, asimismo, las aportaciones financieras y sus fórmulas de pago, los compromisos de las Administraciones interesadas y las fórmulas específicas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.»

3. Se añade un apartado 3 del siguiente tenor:

«3. El ente gestor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años. Los titulares de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del área podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor, o si este último no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos titulares podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio, con un período máximo de amortización de quince años, sin período de carencia.»

4. El apartado 3 actual será apartado 4.

Veinte. El artículo 61 se modifica en lo siguiente:

1. Su título queda redactado del modo siguiente:

«Artículo 61. Ayudas financieras para las áreas de rehabilitación de centros históricos.»

2. Su apartado 1 queda redactado del modo siguiente:

«1. Las ayudas financieras a la vivienda y edificios en las áreas de rehabilitación de centros históricos consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones a los promotores de las actuaciones protegidas, sean personas físicas o entes gestores, que se abonarán a través de las comunidades autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma en que se acuerde con las mismas. Serán aplicables, a este respecto, las mismas condiciones que se establecen en el artículo 59.1 de este real decreto para las áreas de rehabilitación integral.»

3. Se añade un apartado 2 del siguiente tenor:

«2. La obtención de préstamos convenidos, y sus características, se atenderán a lo establecido en el apartado 3 del artículo 59, para las áreas de rehabilitación integral.»

4. El apartado 2 actual será apartado 3.

Veintiuno. El apartado 1 del artículo 67 queda redactado del modo siguiente:

«1. El titular de una vivienda, promotor de su rehabilitación, que vaya a ser destinada a alquiler, en las condiciones establecidas en este real decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, y durante un plazo mínimo de cinco años, podrá obtener una subvención de 6.000 euros, subvención incompatible con la establecida en el artículo 43 de este real decreto.»

Veintidós. Se añade una Sección 6.^a en el capítulo VI, con la siguiente redacción:

«Sección 6.ª Medidas para impulsar la renovación urbana

Artículo 70 duo. Áreas de renovación urbana.

1. A los efectos de este real decreto, se entenderá como áreas de renovación urbana los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así acordadas por las Comisiones Bilaterales de Seguimiento a que se refiere el artículo 78, c), al cumplirse las condiciones establecidas en el presente artículo, con participación del Ayuntamiento correspondiente, y que por el elevado nivel de deterioro de las viviendas así como por razones de índole técnica y económica comportan la demolición y hacen inviable la rehabilitación. En dicho acuerdo se concretarán las ayudas económicas que correspondan, con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y, en su caso, a las otras Administraciones Públicas.

Se considerarán actuaciones de carácter preferente aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda y estén acompañadas de programas integrados de desarrollo social y económico en el ámbito del área, y aquellas que incorporen viviendas protegidas en alquiler en los incrementos de edificabilidad que pudieran producirse.

2. En las citadas áreas estarán protegidas las actuaciones de urbanización o reurbanización del ámbito considerado, realojo de las personas afectadas, actuaciones de mantenimiento de la edificación objeto de la actuación hasta que se proceda a la renovación urbana, demolición total o parcial de la edificación existente, construcción de las nuevas viviendas protegidas, adjudicación de las mismas a los beneficiarios que han sido realojados y el coste de gestión necesaria con el objeto de optimizar los recursos e informar a los ciudadanos sobre las actuaciones de renovación.

3. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las áreas de renovación urbana, será necesario:

a) Con carácter previo, que se elabore un documento que justifique la necesidad de acogerse a la declaración de área de renovación urbana por no incluirse en los supuestos de área de rehabilitación, ya sea integral o de casco histórico.

b) Que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de los Convenios de Colaboración suscritos con las comunidades autónomas y ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008, y con la participación del Ayuntamiento correspondiente en cuyo término se ubique la actuación objeto de renovación. Posteriormente este acuerdo se aprobará en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

c) Que el Ministerio de Vivienda reciba, previamente a la firma del acuerdo, una memoria-programa en la que, además de justificarse la necesidad de la declaración de área de renovación urbana, se recojan los siguientes aspectos:

c.1) Las correspondientes delimitaciones geográficas; y, en su caso, las edificaciones de realojamiento temporal de la población del área ubicados fuera de la misma.

c.2) Estudio socio-económico del área de renovación urbana propuesta, y los planes de realojamiento de la población, especificando las modalidades previstas según grupos y problemáticas concretas.

c.3) El programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con otras Administraciones Públicas. En este tipo de actuaciones, que afectarán en ocasiones a poblaciones vulnerables o en riesgo de marginación, resultan fundamentales medidas de acompañamiento, incluyendo el plan de seguimiento y apoyo a la integración social de la parte de población del área que, en su caso, lo necesite, y apoyo social de tipo multidisciplinar, con diversas medidas, ya sean educativo-formativas, laborales, de auxilio social o sanitarias, a fin de alcanzar el impacto social dinamizador requerido por el espacio urbano en proceso de degradación.

c.4) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones previstas y su programación, en especial:

i. Las fórmulas de gestión que vayan a aplicarse, incluyendo la participación vecinal y la de otras Administraciones.

ii. La estimación de los costes, debidamente desglosados a efectos de las subvenciones.

iii. Las fuentes de financiación previstas, que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.

iv. El calendario previsto de actuaciones y flujos de tesorería.

4. Los acuerdos para financiación de estas áreas podrán admitir, como parte del coste global de las actuaciones, el establecimiento de oficinas de información y gestión suficientemente dotadas de personal y medios necesarios, coordinándose, en su caso, con los servicios de mediación social.

Artículo 70 ter. Condiciones generales que deben cumplir las viviendas y edificios del área de renovación urbana.

1. Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo c). No obstante, será necesario, además, que se cumpla alguno de los supuestos siguientes, que afecten a la mayor parte de edificación del área de renovación:

a) Que la situación de las viviendas esté por debajo de los estándares mínimos respecto a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de

Ordenación de la Edificación, y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.

b) Que la construcción este en situación de agotamiento de sus estructuras y elementos básicos que impongan demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir partes principales. Son daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación exija razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.

c) En los supuestos de catástrofes, cuando las valoraciones técnicas pongan de manifiesto las deficientes condiciones de habitabilidad de las viviendas y la degradación de los edificios afectados. En estas situaciones, las Administraciones Públicas adoptarán soluciones para acometer, con carácter inmediato y excepcional las actuaciones necesarias para la reposición de las viviendas, ya sea mediante la rehabilitación de las mismas o con la sustitución y construcción de nuevas viviendas, con independencia de la antigüedad de la edificación.

2. La edificación deberá tener, al menos, un 70 por ciento de su superficie útil existente y de la resultante de las obras de renovación, destinada al uso de vivienda.

Artículo 70 quatuor. Condiciones generales que deben cumplir los promotores.

1. Podrán ser promotores de las áreas de renovación urbana las Administraciones Públicas, ya sean comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, Ayuntamientos, sociedades públicas de vivienda y suelo bajo cualquier forma jurídica y Organismos públicos creados al efecto, sin perjuicio de los posibles conciertos con la iniciativa privada, sea para la financiación de las actuaciones o para la promoción de viviendas, siempre que, en caso de creación de consorcios o sociedades gestoras mixtas, el control financiero y de la gestión recaiga en el ente público.

2. El promotor deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Para posibilitar la renovación efectiva, el promotor y los titulares de las viviendas afectadas objeto de la renovación formalizaran en un documento jurídico el compromiso de aceptación de las actuaciones de renovación en las condiciones que se concreten.

En este sentido, se podrá establecer un porcentaje mínimo de aceptación del área de renovación urbana por parte de sus ocupantes, propietarios de las viviendas existentes, para que se puedan iniciar las actuaciones, aún habiendo propietarios que, teniendo derecho a formar parte de la actuación, no hayan aceptado la actuación de renovación.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, la construcción de, al menos, un 50 % de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir del inicio de las actuaciones, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

El inicio de las actuaciones se computará a partir de la colocación del cartel informativo de las actuaciones en el que se deberá delimitar el área objeto de la renovación, el importe de la misma y la representación de las Administraciones intervinientes.

Artículo 70 quince. Condiciones generales que deben cumplir los beneficiarios de las nuevas viviendas protegidas.

1. Los beneficiarios deberán cumplir alguna de las condiciones siguientes, a efectos de acceso a las nuevas viviendas protegidas del área de renovación urbana:

a) Con carácter preferente, estar incluido en el censo de aquellas personas que deban ser realojadas y que acrediten suficientemente un régimen de tenencia de las viviendas objeto de la renovación, como titulares de las mismas. El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, previo acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, podrá establecer los criterios a aplicar cuando alguna de dichas personas no reuniera la totalidad de las condiciones para el acceso a una vivienda protegida.

b) Subsidiariamente, también podrán ser beneficiarios de las nuevas viviendas protegidas aquellas personas que cumplan los requisitos para acceder a viviendas protegidas y a las ayudas financieras, establecidos en el presente real decreto.

2. La adjudicación de las viviendas se realizará conforme a la normativa aplicable y con sujeción a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación, y atendiendo a criterios relativos al número de miembros de la unidad familiar, renta individual y familiar y posible concurrencia de situaciones singulares de necesidad o dependencia. Asimismo se tendrá en cuenta el régimen de posesión de la vivienda ocupada, para la adjudicación de nueva vivienda.

3. Mediante acuerdo motivado de la Comisión Bilateral de Seguimiento del Plan, podrá eximirse a los inquilinos y adquirentes de las viviendas protegidas de las condiciones, incompatibilidades y límites establecidos con carácter general en este real decreto, en la medida en que ello resulte necesario para alcanzar las finalidades sociales propuestas y habida cuenta de las circunstancias personales específicas. Se determinarán, además, las aportaciones de los beneficiarios, en su caso, así como la valoración de los bienes afectos al proceso de renovación.

Artículo 70 sex. Condiciones generales que deben cumplir las actuaciones de renovación.

Las actuaciones protegidas de renovación deberán:

1. Ajustarse a la normativa de planeamiento urbanístico vigente que sea de aplicación, incluyendo las disposiciones sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad que resulten de aplicación.

2. Preservar el uso residencial de las viviendas y edificios objeto de la actuación.

3. Asegurar la diversidad social y el realojamiento de los afectados, permitiendo la promoción de valores urbanísticos, arquitectónicos, medioambientales, de accesibilidad universal y de integración social.

Artículo 70 septem. Ayudas financieras a las áreas de renovación urbana y cómputo de objetivos financiados.

1. Las modalidades, cuantías máximas y plazos de las ayudas financieras a las áreas de renovación urbana, así como las condiciones para su determinación concreta, se establecerán mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, no pudiendo exceder las subvenciones al ente gestor del 50 por ciento del presupuesto protegido, excluyendo las aportaciones de los particulares.

2. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas en áreas de renovación consistirán en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores y otros beneficiarios, sean personas físicas o entes gestores, se abonarán a través de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, o de la forma que se acuerde con las mismas. Los entes gestores y, en su caso, los promotores de suelo y de viviendas protegidas, podrán asimismo obtener préstamos convenidos, con las condiciones establecidas en este real decreto. Los inquilinos y adquirentes de las viviendas protegidas podrán obtener las ayudas financieras determinadas en este real decreto. Todo ello sin perjuicio de su posible financiación complementaria a través de fondos europeos.

3. A efectos del cómputo de objetivos financiados, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, se tomará en cuenta el mayor número de viviendas afectadas por la renovación, ya sean las existentes al inicio de las actuaciones, o las resultantes, al finalizar las actuaciones de renovación urbana. Las actuaciones se computarán como financiadas una vez se formalice el acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Plan. Cuando las actuaciones estén divididas en fases, se computarán las viviendas de cada una de ellas desde el momento de la firma del correspondiente acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento para cada fase.

4. La Comisión Bilateral de Seguimiento constituirá, a su vez, una Comisión Técnica para el seguimiento de cada una de las actuaciones en el área de renovación urbana. Esta Comisión Técnica informará periódicamente a la Comisión Bilateral de Seguimiento.»

Veintitrés. El artículo 73 queda redactado del modo siguiente:

«1. Podrán acogerse a las ayudas financieras correspondientes a las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, aquellas viviendas o alojamientos declarados protegidos en virtud de la normativa propia de las comunidades autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, que sean de nueva construcción, incluso en suelos dotacionales, o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinadas a arrendamiento o a otras formas de explotación justificadas por razones sociales, especialmente para jóvenes, u otros colectivos, como

personas mayores, personas con discapacidad, inmigrantes, universitarios y otros posibles ocupantes para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.

2. La ocupación de estas viviendas se regirá por lo establecido para las viviendas protegidas, si bien las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer la cesión de estas viviendas para alojamiento temporal, por motivos sociales o para adaptarse a las condiciones específicas de los ocupantes.

3. La superficie útil de estas viviendas o alojamientos no podrá exceder de 45 metros cuadrados.

La superficie útil protegida susceptible de recibir ayudas financieras, correspondiente a servicios comunes, no podrá exceder del 30 por ciento de la superficie útil de las viviendas o alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior. En todo caso, los servicios comunes conformarán un conjunto residencial integrado al servicio de los residentes en el mismo.

También estará protegida una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción, y sus anejos, de renta básica.

4. Las subvenciones a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, establecidas en el artículo 39 de este real decreto, tendrán las siguientes cuantías, si las viviendas reúnen las características de las viviendas o alojamientos protegidos en alquiler a los que se refiere el apartado 1 de este artículo, incluyendo en dicha superficie útil máxima la protegida correspondiente a servicios comunes:

Período de amortización	Cuantía subvención (€)
10 años	10.200
25 años	13.200

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda o alojamiento estuvieran situados en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las mismas cuantías, según el grupo, que las establecidas en el citado artículo 39.

5. La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, a 10 o a 25 años, según proceda, incluyendo, en su caso, la superficie útil correspondiente de los servicios comunes a que se refiere el apartado 3 de este artículo.»

Disposición adicional primera. Objetivos en materia de renovación urbana.

Las actuaciones protegidas financiadas en materia de renovación urbana se computarán en las cifras de objetivos acordados con las comunidades autónomas, y ciudades de Ceuta y Melilla, por lo que se refiere a áreas de rehabilitación integral, y de centros históricos y urbanos, habida cuenta de los costes comparativos de dichas modalidades de actuaciones y haciendo uso, si fuera necesario, de la reserva de eficacia del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Disposición adicional segunda. Cuantía del precio básico nacional.

Sin perjuicio del mantenimiento del sistema de determinación del precio básico nacional, establecido en el artículo 6.1, la cuantía del mismo será de 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, cuantía que será aplicable, a partir del día de entrada en vigor de este real decreto, a las actuaciones protegidas para las que se solicite la calificación o declaración provisional como tales, o que, habiendo sido ya calificadas o declaradas provisionalmente, no hayan obtenido aún préstamo convenido, formalizado o no, con la conformidad del Ministerio de Vivienda.

Disposición adicional tercera. Tipo de interés de los préstamos convenidos.

1. Sin perjuicio del mantenimiento del sistema de revisión y, en su caso, modificación, del tipo de interés efectivo de los préstamos convenidos, y de sus normas de aplicación, establecidos en el artículo 9 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, la cuantía de dicho tipo será del 5,09 por ciento, cuantía que será de aplicación para los nuevos préstamos convenidos que se concedan a partir de la entrada en vigor de este real decreto y, para los ya formalizados, desde el primer vencimiento que se produzca, transcurridos dos meses de la publicación de este real decreto en el Boletín Oficial del Estado. Dicho nuevo tipo de interés será de aplicación, asimismo, sin coste alguno para los prestatarios, a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005. El nuevo tipo de interés podrá ser modificado durante 2008, según el sistema establecido en el artículo 9.3, si la evolución de la coyuntura económica así lo aconsejara.

2. Sin perjuicio del mantenimiento de lo establecido en el artículo 3.6, de la Orden VIV/3106/2005, de 5 de octubre, en relación con la finalización de los programas anuales del Plan Estatal 2005-2008, el vigente programa 2007 finalizará, dando inicio al programa 2008, en la fecha que se fije mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda.

Disposición adicional cuarta. Anejos de viviendas en zonas rurales.

1. Cuando las viviendas protegidas de nueva construcción sean promovidas por promotores individuales para uso propio en el medio, zona o municipio rural, según se establece en el artículo 3 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio

rural, podrán incluir, además de garajes y trasteros, anejos para las actividades económicas a las que se refiere el artículo 2.2 de dicha Ley. En este supuesto, el valor máximo de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, por metro cuadrado de superficie útil, de todas estas dependencias, vinculadas o no a la vivienda, no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Dicho precio figurará en la calificación o declaración provisional de la vivienda.

A efectos de determinación de dicho valor máximo total se incluirá, en su caso, además de un garaje y un trastero, bajo las condiciones generales al efecto, el de uno de dichos otros anejos, vinculado en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación, computando, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real sea superior.

2. Las normas del apartado 1 serán asimismo aplicables a las viviendas usadas en zonas rurales, a que se refiere el artículo 27.2, d), siempre que dichas zonas hayan sido definidas como se indica en el apartado 1.

Disposición adicional quinta. Viviendas protegidas para arrendar, de renta básica.

Las viviendas calificadas o declaradas como viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, tendrán la consideración de viviendas de protección oficial de régimen especial, a los efectos establecidos en la el artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Disposición transitoria primera. Período de carencia para promociones de viviendas protegidas para alquiler.

Las modificaciones en cuanto a la duración del período de carencia de los préstamos convenidos para promoción de viviendas protegidas para alquiler, establecidas en el artículo 37, b), serán aplicables a los préstamos concedidos para dichas actuaciones protegidas que, a la entrada en vigor de este real decreto, se encuentren en período de carencia, siempre que las correspondientes entidades financieras colaboradoras den su conformidad y lo comuniquen al Ministerio de Vivienda.

Disposición transitoria segunda. Actuaciones de rehabilitación ya calificadas.

Lo dispuesto en el texto modificado del artículo 67 del Real Decreto 801/2005 no será de aplicación a las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios, calificadas o declaradas como protegidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este real decreto.

Disposición transitoria tercera. Referencia normativa.

Hasta la finalización del plazo de presentación de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al período impositivo 2007, para el cálculo de los

ingresos familiares a que se refiere el artículo 7.2 a) de este real decreto, se tendrá en consideración la redacción del mismo vigente a 31 de diciembre de 2007.

Disposición final primera. Títulos competenciales.

El presente real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13 de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 11 de enero de 2008.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,

CARME CHACÓN PIQUERAS