

PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 2013-2016¹

Alicia Agüero Ortiz

Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

El pasado 10 de abril de 2013 se publicó en el BOE el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Con él se pretende romper el carácter unitario y constante seguido por los anteriores Planes Estatales de Vivienda, que apostaban especialmente por la vivienda en propiedad. Así pues, lleva a cabo un cambio de modelo en el sistema de ayudas públicas que permita equilibrar las formas de acceso a la vivienda –alquiler y propiedad-, y que fomente la movilidad en pos de una reactivación del mercado laboral. El Plan se estructura en ocho Programas en los que se enmarcan las distintas subsidiaciones y subvenciones orientadas a fomentar el acceso a la vivienda y la sostenibilidad de las ciudades. En este documento analizaremos los Programas dedicados al fomento del acceso a la vivienda.

1. Requisitos y obligaciones comunes a todos los potenciales beneficiarios

Beneficiarios personas físicas: Poseer la nacionalidad española, o de alguno de los Estados miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En el caso de extranjeros no comunitarios deberán tener residencia legal en España.

Beneficiarios personas jurídicas: Deben acreditar su constitución legalmente prevista, y en caso de carecer de personalidad jurídica, deberán hacer constar

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro y el importe de la subvención aplicable a cada uno.

En todo caso, los beneficiarios están obligados a comunicar inmediatamente, al órgano competente que deba conceder la ayuda o que ya la haya reconocido, cualquier modificación en las condiciones que motivaron su concesión. El incumpliendo de esta obligación comportará el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades cobradas indebidamente. Asimismo, no podrán ser beneficiarios quienes incurran en alguna prohibición del art. 13 de la Ley 38/2003 de 17 de diciembre (sancionados o condenados con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones), ni quienes hubieran sido sujetos de revocación de las ayudas contempladas en el Plan.

2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda

El objeto de este Programa es facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a los sectores de población con escasos medios económicos.

2.1 Requisitos de los beneficiarios:

- Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, con mención expresa a su referencia catastral, lo cual deberá ser acreditado mediante la aportación del contrato. O estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, la acreditación en este caso se efectuará aportando el contrato en el plazo de 30 días desde la resolución de concesión de la ayuda.
- Que la vivienda constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que se acreditará mediante el certificado de empadronamiento. En caso de no estar aún suscrito el contrato de arrendamiento, el certificado de empadronamiento se aportará en plazo de 30 días desde la resolución de la concesión de la ayuda.
- Que la renta del contrato de arrendamiento sea igual o inferior a 600 €.
- Que los ingresos de las personas que tengan, o vayan a tener, su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada (Unidad de Convivencia) no superen el siguiente cómputo del IPREM:
 - La primera persona adulta: 1 vez el IPREM
 - Cada persona adicional mayor de 14 años: + 0,5 veces el IPREM.
 - Cada persona adicional menor de 14 años: + 0,3 veces el IPREM.

Figs. 1 y 2 – Esquema de los requisitos para beneficiarse de las ayudas al alquiler de vivienda.

REQUISITOS DE LOS BENEFICIARIOS	
REQUISITOS	ACREDITACIÓN
1. Arrendatario	Contrato arrendamiento
2. Deseo de ser arrendatario	Contrato arrendamiento en 30 días desde concesión de la ayuda
3. Vivienda habitual y permanente	Certificado empadronamiento
	Certificado empadronamiento en 30 días desde concesión de la ayuda

REQUISITOS ECONÓMICOS	
REQUISITOS	LÍMITES
1. Renta del alquiler	Inferior o igual a 600 € mensuales
2. Ingresos de la unidad de convivencia	La primera persona adulta: 1 vez el IPREM
	Cada persona adicional mayor de 14 años: + 0,5 veces el IPREM.
	Cada persona adicional menor de 14 años: + 0,3 veces el IPREM.

El orden de prioridad² en el acceso a la ayuda responderá a la menor cantidad de ingresos en relación al límite máximo establecido para cada unidad de convivencia (en función del número de sus miembros). Excepcionalmente, cuando las solicitudes de la ayuda sean inferiores a las convocadas, se podrán conceder a unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 3 veces el IPREM, siguiendo el mismo criterio de prioridad.

Fig. 3 – Ejemplos orden de prioridad en la concesión de las ayudas.

EJEMPLO ORDEN DE PRIORIDAD CONCESIÓN DE AYUDAS				
MIEMBROS UNIDAD DE CONVIVENCIA	INGRESOS UNIDAD CONVIVENCIA	LÍMITE DE INGRESOS	FÓRMULA	ORDEN
1 Adulto	500 €/mes	532,51 €/mes	$1 - (500/532,51) = 0,06$	5º

² Se determina con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula: $1 - (\text{ingresos de la unidad de convivencia} / \text{límite máximo de ingresos correspondiente})$.

2 Adultos	600 €/mes	798,76 €/mes	$1-(600/798) = 0,24$	2º
2 Adultos	700 €/mes	798,76 €/mes	$1-(700/798) = 0,12$	4º
1 Adulto y 2 menores	500 €/mes	852,01 €/mes	$1-(500/852,01) = 0,41$	1º
2 Adultos y 2 menores	950 €/mes	1.118,27€/mes	$1-(950/1.118,27) = 0,15$	3º

El cumplimiento de este requisito se acreditará mediante los datos que consten en la Agencia Estatal de Administración Tributaria, o con los datos que establezcan las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla en caso de que cualquier integrante de la unidad de convivencia no tenga obligación de presentar declaración de la renta.

2.2 Prohibiciones de los beneficiarios

- Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España, excepto acreditación de la indisponibilidad de la misma.
- Que el arrendatario o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con el arrendador.
- Que el arrendatario o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que arriende la vivienda.

2.3 Compatibilidades e incompatibilidades

Cambio de domicilio: Si el beneficiario cambia de domicilio a otro ubicado en la misma Comunidad Autónoma, está obligado a comunicarlo al órgano concedente en plazo de 5 días desde la firma del nuevo contrato. Si este segundo contrato de arrendamiento se firma sin interrupción temporal respecto al anterior, y se siguen cumpliendo los requisitos, el beneficiario mantendrá el derecho a la subvención –aunque la cuantía de la ayuda no podrá ser superior-.

Otras ayudas: esta ayuda no se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler, a excepción de los complementos para el pago del alquiler que puedan ofrecer los servicios sociales a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad.

2.4 Gestión y contenido de la ayuda

La ayuda consiste en el abono a los beneficiarios de *hasta*³ el 40 % de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 2.400 € anuales por vivienda.

Estas ayudas se abonarán mensualmente, por el importe proporcional a la cantidad anual que corresponda. La ayuda se concederá por un plazo de 12 meses prorrogables hasta la finalización del Plan (2.016), siempre a solicitud del interesado.

Fig. 4 – Ejemplos cuantía de la ayuda, teniendo en cuenta que consiste en *hasta* el 40 % de la renta mensual, con un límite máximo de 2.400 €/año.

EJEMPLO CUANTÍA DE LA AYUDA						
RENTA		HASTA 40 %		LÍMITE 2.400€/AÑO	IMPORTE AYUDA	
MENSUAL	ANUAL	MENSUAL	ANUAL	MÁX. 200€/MES	MENSUAL	ANUAL
600 €	7.200 €	240 €	2.880 €	200 €	200 €	2.400 €
550 €	6.600 €	220 €	2.640 €	200 €	200 €	2.400 €
500 €	6.000 €	200 €	2.400 €	200 €	200 €	2.400 €
450 €	5.400 €	180 €	2.160 €	200 €	180 €	2.160 €
400 €	4.800 €	160 €	1.920 €	200 €	160 €	1.920 €
350 €	4.200 €	140 €	1.680 €	200 €	140 €	1.680 €
300 €	3.600 €	120 €	1.440 €	200 €	120 €	1.440 €

Fig. 5 – Ejemplos del límite de ingresos establecido en atención del número de integrantes de la unidad de convivencia.

EJEMPLOS LÍMITE DE INGRESOS	
MIEMBROS UNIDAD DE CONVIVENCIA	LÍMITE DE INGRESOS
1 Adulto	Máx. 532,51 €/mes
	Máx. 6.390,12 €/año

³ En caso de que el importe de la renta sea el máximo permitido, esto es, 600 €, la ayuda no llegaría a ese 40 % (que supondrían 2.880 €/año), pues el límite máximo son 2.400 €/año por vivienda. La ayuda en este supuesto podría alcanzar tan sólo el 33,3 % del importe anual de la renta (porcentaje que suponen 2.400 €/anuales sobre los 7.200 €/anuales que implica una renta de 600 €/mensuales).

2 Adultos	Máx. 798,76 €/mes
	Max. 9.585,18 €/año
3 Adultos	Máx. 1.065,02 €/mes
	Máx. 12.780,24 €/año
1 Adulto y 1 menor 14 años	Máx. 692,26 €/mes
	Máx. 8.307,15 €/año
1 Adulto y 2 menores 14 años	Máx. 852,01 €/mes
	Max. 10.224,19 €/año
1 Adulto y 3 menores 14 años	Máx. 1.011,76 €/mes
	Máx. 12.141,22 €/año
2 Adultos y 1 menor 14 años	Máx. 958,51 €/mes
	Máx. 11.502,21 €/año
2 Adultos y 2 menores 14 años	Máx. 1.118,27 €/mes
	Máx. 13.419,25 €/año
2 Adultos y 3 menores 14 años	Máx. 1.278,02 €/mes
	Máx. 15.336,28 €/año

3. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler

El objeto del programa es el fomento de la creación de un parque público de vivienda protegida para el alquiler, sobre suelos o edificios de titularidad pública.

3.1 Tipología de viviendas y beneficios para los arrendatarios

El régimen de viviendas protegidas para el alquiler es compatible con las ayudas al alquiler (apartado 2), la superficie útil de estas viviendas no podrá ser superior a 90 m² y podrán ser de dos tipos:

- *Vivienda de alquiler en rotación*: podrán ser alquiladas por unidades de convivencia cuyos ingresos totales no superen 1,2 veces el IPREM (639,01 €/mes).

El precio del alquiler será proporcional a la superficie de la vivienda sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 €/m² mensuales (así, la renta mensual de una vivienda de 90 m² no podrá ser superior a 423 €).

Corresponderá a los Ayuntamientos o entidad pública que corresponda seleccionar a los destinatarios, si bien, en todo caso un 30 % de las viviendas en rotación se reservarán a sectores de la población atendidos por los servicios sociales, u organizaciones similares.

- *Vivienda de alquiler protegido*: podrán ser alquiladas por unidades de convivencia cuyos ingresos totales oscilen entre 1,2 y 3 veces el IPREM (de 639,01 €/mes a 1.597,53 €/mes).

El precio del alquiler será proporcional a la superficie de la vivienda sin que, en ningún caso, pueda superar los 6 €/m² mensuales (así, la renta mensual de una vivienda de 90 m² no podrá ser superior a 540 €). Corresponderá a los Ayuntamientos o entidad pública que corresponda seleccionar a los destinatarios.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán calificar así las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos, siempre que el 50 % de las viviendas esté destinada a la vivienda de alquiler en rotación, y el 50 % restante al alquiler protegido. El régimen de dichas calificaciones se mantendrá durante al menos 50 años. Estas viviendas habrán de ser edificadas sobre suelos pertenecientes a las Administraciones públicas o a sus entidades dependientes, y deberán cedérselos gratuitamente entre ellas. Por este motivo, los beneficiarios de estas ayudas serán determinados promotores.

Fig. 6 – Requisitos para el fomento del parque público de vivienda en alquiler.

PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER	
TIPO	REQUISITOS
1. Vivienda de alquiler de rotación	La superficie útil inferior a 90 m ²
	Ingresos totales no superen 1,2 veces el IPREM (639,01 €/mes)
	El precio del alquiler no podrá superar los 4,7 €/m ² mensuales
2. Vivienda de alquiler protegido	La superficie útil inferior a 90 m ²
	Ingresos totales entre 1,2 y 3 veces el IPREM (de 639,01 €/mes a 1.597,53 €/mes).
	El precio del alquiler no podrá superar los 6 €/m ² mensuales

3.2 Beneficiarios

- Administraciones públicas, organismos públicos, entidades de derecho público, empresas públicas y las sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.
- Fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública.
- Organizaciones no gubernamentales y entidades sin ánimo de lucro.

Tendrán prioridad en la concesión de las ayudas las Comunidades Autónomas o Ayuntamientos que se comprometan a la cofinanciación, y entre ellos, aquellos cuya financiación por vivienda sea mayor.

3.3 Ayudas y concesión

Para acceder a la financiación de este programa, deberá suscribirse un acuerdo en el seno de una comisión bilateral entre el Estado y las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla.

Alcanzado este acuerdo, los promotores podrán obtener una subvención, que consistirá en una ayuda directa de *hasta* 250 € por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, en proporción directa a la superficie de cada vivienda. La subvención no podrá superar el 30 % del coste subvencionable de la actuación, con un límite de 22.500 € por vivienda (que es el resultado de multiplicar los 250 € máximos por metro cuadro, por los 90 m² máximos de superficie útil que pueden tener estas viviendas).

Fig. 7 – Ejemplos de los precios máximos de la renta mensual de las viviendas de alquiler en rotación y viviendas de alquiler protegido.

PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER - EJEMPLOS		
TIPO	M ² VIVIENDA	PRECIO MÁXIMO DE ALQUILER
1. Vivienda de alquiler de rotación	70m ²	327 €/mensuales
	80m ²	376 €/mensuales
	90m ²	423 €/mensuales
2. Vivienda de alquiler protegido	70m ²	420 €/mensuales
	80m ²	480 €/mensuales
	90m ²	540 €/mensuales

4. Programa de la rehabilitación edificatoria

Este programa tiene por objeto la financiación de las ejecuciones de obras y trabajos de conservación, mejora de la calidad, sostenibilidad y accesibilidad de los edificios de tipología residencial colectiva que:

- Fueran finalizados antes de 1981, que el 70 % de su superficie sea destinada a la residencia, y que el 70 % de sus viviendas constituyan la vivienda habitual de sus propietarios o arrendatarios.
- O excepcionalmente, que presente graves daños estructurales
- Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante al menos 10 años desde la concesión de la ayuda.

4.1 Actuaciones subvencionables⁴

- Obras y trabajos para subsanar deficiencias como las detectadas con carácter desfavorable por el "informe de evaluación del edificio", las realizadas sobre instalaciones comunes de electricidad, gas, saneamiento, etc.
- Obras de mejora de la calidad y sostenibilidad de los edificios, tales como la mejora de la envolvente térmica del edificio, la instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria para el incremento de la eficiencia energética, la instalación de equipos que permitan la utilización de energías renovables, etc.
- Trabajos para mejorar la accesibilidad, entre los que podemos mencionar la instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, etc.

4.2 Requisitos para la obtención de la ayuda

- "Informe de evaluación"⁵ cumplimentado y suscrito por el técnico competente;
- Acuerdo de la Comunidad de propietarios;
- Cuando se trate de actuaciones para mejorar la accesibilidad, que el edificio cuente con 8 viviendas, o excepcionalmente menos, si van a acometerse simultáneamente obras en el inmueble en el que habiten mayores de 65 años o personas con discapacidad;
- Proyecto de actuación a realizar o memoria suscrita por el técnico, si no es exigible el proyecto.
- Respecto a las actuaciones de conservación, tendrán preferencia los edificios en los que no más del 60 % de los propietarios estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos sean iguales o inferiores a 6,5 veces el IPREM.

⁴ Enumeración de categorías de actuaciones, para más información cfr. art. 20 Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

⁵ Cfr. Anexo II del Plan Estatal. <http://www.boe.es/boe/dias/2013/04/10/pdfs/BOE-A-2013-3780.pdf>

4.3 Beneficiarios

- Comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios o propietarios únicos de edificios de vivienda.
- En el caso de edificios con daños estructurales y destinados al alquiler, también podrán ser beneficiarias las Administraciones Públicas y demás organismos públicos.
- No podrán ser beneficiarios quienes lo sean de las ayudas para rehabilitar edificios del Programa de fomento de la Regeneración Urbana y Renovación Urbanas, de este Real Decreto.

4.4 Tipo y cuantía de las ayudas

La cuantía máxima de las subvenciones no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 € por cada vivienda y por cada 100 m² de local (cantidad que ascenderá a 12.100 € para Bienes de Interés Cultural). En concreto se calculará como sigue:

- *Actuaciones de conservación*: 2.000 € por vivienda ó 100 m² de local. Se sumarán 1000 € más si se acometen medidas de sostenibilidad, y otros 1000 € más si se realizan obras de accesibilidad.
- *Actuaciones de mejora que la sostenibilidad si reducen*, al menos, en un 50 % la demanda energética anual: 2.000 € por vivienda ó 100 m² de local.
- *Actuaciones de mejora de la accesibilidad*: 4.000 € por vivienda ó 100 m² de local.
- Estas cantidades podrán aumentarse en un 10 % si se trata de edificios declarados Bienes de Interés Cultural.
- La cuantía máxima de las subvenciones por edificio no podrán superar el 35 % del coste subvencionable, salvo para actuaciones de accesibilidad que se podrá llegar al 50 %.

4.5 Gestión de las subvenciones

La subvención sólo se abonará cuando el beneficiario aporte el acuerdo de la Comunidad, la licencia o autorizaciones de obra y el certificado de inicio de obra de rehabilitación. Además, el plazo para realizar la obra es de 16 meses desde el certificado de inicio de obra, que podrá ampliarse a 18 meses cuando el edificio conste de más de 40 viviendas. Una vez reconocido el derecho a la subvención y cumplidos los requisitos, la Comunidad Autónoma tendrá plazo máximo de 30 días para abonar la ayuda.

Fig. 8 – Esquema de las subvenciones del programa de rehabilitación edificatoria.

PROGRAMA DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

TIPO	SUBVENCIÓN	LÍMITE	BIENES DE INTERÉS CULTURAL
Actuaciones de conservación	2.000 € por vivienda o 100m ² de local	35 % del coste subvencionable, (salvo para actuaciones de accesibilidad que se podrá llegar al 50 %).	Aumento del 10% sobre las subvenciones indicadas
	1.000 € adicionales si se acometen medidas de sostenibilidad		
	1.000 € adicionales si se realizan obras de accesibilidad.		
Actuaciones de mejora que la sostenibilidad (reducción de al menos el 50% la demanda energética anual)	2.000 € por vivienda o 100m ² de local		
Actuaciones de mejora de la accesibilidad	4.000 € por vivienda o 100m ² de local		

5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas

El objeto de este Programa es la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, urbanización y reurbanización de espacios públicos y la sustitución de edificios demolidos.

5.1 Actuaciones subvencionables⁶

- Ejecución de obras y trabajos de mantenimiento de edificios y viviendas para adecuarlos a la normativa vigente.
- Obras de mejora y sostenibilidad del medio urbano, urbanización de los espacios públicos, mejora de su accesibilidad, mejora de la eficiencia medioambiental (sistemas de riegos, gestión de residuos, implantación de energías renovables), etc.
- Obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción, con una calificación energética mínima B, y cumplir con el Código Técnico de la Edificación.
- También serán subvencionables: los costes de los programas de realojo cuando los ocupantes lleven a cabo estas actuaciones, los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, los honorarios de los

⁶ Enumeración de categorías de actuaciones, para más información cfr. art. 26 Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

profesionales y los costes de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios (que no podrán superar los costes medios del mercado).

- El ámbito de actuación será delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, y deberá comprender, al menos, 100 viviendas, aunque este número podrá ser inferior en cascos históricos y núcleos rurales.
- Al menos un 60 % de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación, o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino la residencia habitual. Serán las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla quienes remitan al Ministerio de Fomento las actuaciones propuestas a financiar con cargo al programa.

5.2 Beneficiarios

Serán beneficiarios quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación: Administración pública, comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, propietarios únicos de los edificios de viviendas, etc. Si se ejecutara entre varios, la ayuda se distribuirá proporcionalmente. Esta ayuda es incompatible con las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.

5.3 Tipo y cuantía de las ayudas

- La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación y no podrá exceder del 35 % del coste.
- La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las siguientes ayudas unitarias:
 - Hasta 11.000 € por cada vivienda a rehabilitar.
 - Hasta 30.000 € por cada vivienda construida sustituyendo otra demolida.
 - Hasta 2.000 € por cada vivienda, en caso de actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.
 - Hasta 4.000 €/anuales por unidad de convivencia a realojar, durante la realización de las obras y un máximo de 3 años.
 - Hasta 500 € para financiar los gastos de equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social, por vivienda rehabilita o construida en lugar de otra demolida.

5.4 Gestión de las subvenciones

- Para *solicitar* la financiación prevista en este programa será necesario: contar con la aprobación inicial del instrumento urbanístico y de ejecución y equidistribución necesario de los ámbitos de actuación.
- Para el *reconocimiento* de la ayuda se requerirá: acreditación de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, en se condicionará a esta aprobación.

- Para *percibir* la ayuda reconocida el beneficiario deberá aportar:
 - La primera licencia municipal necesaria (v. gr. licencia de demolición, de rehabilitación, etc.);
 - El certificado de inicio de la obra;
 - Ejecución de la obra en plazo máximo de 3 años.

6. Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios

El objeto de este programa es la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de sus condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación. El modelo de este informe será el contenido en el Anexo II del Plan Estatal, o el que a tales efectos establezca el municipio o Comunidad Autónoma.

Para esta finalidad, se establece una ayuda que cubra parte de los gastos de los honorarios profesionales por la emisión del Informe, consistente en una subvención de un máximo de 20 € por cada vivienda del edificio, y 20 € por cada 100 m² de superficie útil del local, sin que pueda exceder la cantidad final de 500 €, ni del 50 % del coste del informe.

Podrán ser beneficiarios las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios residenciales, que cuenten con dicho Informe de evaluación, éste deberá ser aportado para obtener la ayuda, debidamente suscrito por un técnico competente, junto a la factura de sus honorarios (original o copia).

7. Requisitos de la Vivienda Protegida

La Disposición Adicional tercera del Plan efectúa algunas precisiones de interés respecto a los requisitos de uso, destino, calidad y precio máximo necesarios para la calificación de viviendas protegidas a partir de la entrada en vigor del Real Decreto. Así establece que, en todo caso, habrán de cumplir como mínimo los siguientes requisitos:

- Habrá de destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o inquilino.
- Deberán contar con precio máximo de venta o precio máximo de alquiler.
- No superar las siguientes superficies: una superficie útil de 90 m², 8 m² para trasteros, ni 25 m² para plazas de garaje.

8. Cambio de calificación de vivienda protegida en venta, a vivienda protegida en alquiler

La Disposición Adicional cuarta del Real Decreto permite la modificación de la calificación provisional o definitiva de viviendas protegidas para la venta, acogidas a la financiación de los Planes Estatales de Vivienda, como vivienda

protegida en alquiler. Ello no afectará al préstamo convenido otorgado en su día, ni permitirá la concesión de nuevas ayudas.

Excepcionalmente, durante el plazo máximo de 3 años, podrán descalificarse las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación para la venta, siempre que:

- Hayan transcurrido menos de 6 meses desde su calificación definitiva;
- Que el procedimiento de selección de adquirentes haya quedado desierto, o como mínimo el 80 % de las viviendas;
- Y que en el ámbito territorial en que se encuentren, pueda acreditarse que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de características similares, terminadas en los dos últimos años y sin vender.

Finalmente, la resolución de recalificación o descalificación deberán acordar lo que corresponda respecto a la devolución de las ayudas estatales percibidas, que incluirán, en todo caso, las ayudas económicas directamente percibidas, las bonificaciones y exenciones tributarias y los intereses legales correspondientes en ambos casos. Estas resoluciones dictadas por las Comunidades Autónomas se comunicarán al Ministerio de Fomento y al Registro de la Propiedad competente en el plazo máximo de 10 días.

9. Cambio de calificación de vivienda protegida en alquiler, a vivienda protegida en venta

Por su parte, la Disposición Adicional quinta prevé el cambio de calificación inverso. La recalificación tampoco afectará al préstamo convenido, ni supondrá la concesión de nuevas ayudas. Esta recalificación conllevará para el propietario la interrupción de las ayudas y devolución parcial de las mismas, que será sólo será exigida por la Administración General del Estado conforme a las siguientes reglas:

- Se devolverá la parte proporcional de la subvención recibida correspondiente a los años de régimen de alquiler protegido no cumplidos.
- Se dejará de percibir la subsidiación al préstamo convenido desde la fecha de recalificación.

Las Comunidades Autónomas notificarán al Ministerio de Fomento, en el plazo de 10 días, las modificaciones en la calificación, mencionando expresamente la subvención percibida y el plazo no cumplido del régimen de alquiler.

10. Prórroga del período de carencia de los préstamos a promotores de viviendas destinadas a la venta; e interrupción del período de amortización de los préstamos convenidos

La Disposición Adicional sexta contempla la prórroga del período de carencia prevista en el Plan Estatal 2005-2008 de los préstamos obtenidos por los promotores de viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y calificadas provisionalmente como protegidas. Este período de carencia queda prorrogado hasta un total de 10 años, desde la formalización del préstamo,

siempre que cuente con la autorización de las Comunidades Autónomas y el acuerdo de la entidad de crédito.

Por otro lado, la Disposición Adicional séptima, permite la interrupción del período de amortización de capital de los préstamos convenidos concedidos a los promotores de vivienda protegida para la venta o el alquiler al amparo de los Planes Estatales, durante un plazo de hasta 3 años, siempre que éstos cuenten con la autorización de las Comunidades Autónomas y el acuerdo de la entidad de crédito. En el caso de los promotores de vivienda protegida en alquiler, la interrupción del período de amortización estará condicionada a la renuncia a las ayudas de subsidiación que restaran por percibir, desde la fecha de la interrupción.