

### GRUPO III. TEMA 30.

**LAS AYUDAS A LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID. PLAN DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA. PROGRAMAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA. DESCRIPCIÓN, BENEFICIARIOS Y AYUDAS ECONÓMICAS.**

#### 1. LAS AYUDAS A LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID.

Actualmente las ayudas a la vivienda en la Comunidad de Madrid se pueden desglosar en las siguientes categorías:

1. El parque de viviendas de emergencia social
2. Las ayudas al alquiler
3. Las ayudas a la rehabilitación
4. ARRUS

Ello es debido a que la Comunidad no cuenta en la actualidad con un Plan de Vivienda, sino que se adhiere al presentado por el Estado y presenta convocatorias de ayudas en aquéllos programas que considera necesarios. Vamos a desglosar las ayudas que actualmente se encuentran en vigor:

##### 1.1. EL PARQUE DE VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL

Mediante Decreto 52/2016, de 31 de mayo, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM NÚM 133) creó el Parque de Viviendas de Emergencia Social regulando los procedimientos para la adjudicación de las viviendas de titularidad de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid **entrando en vigor un mes después de su publicación (7 julio de 2016)**.

El Parque de Viviendas de Emergencia Social es un conjunto de viviendas integradas en el total de viviendas de titularidad de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, reservadas para atender situaciones excepcionales de emergencia. Son alojamientos temporales a personas o familias que se encuentren en situación de grave dificultad habitacional, como son los casos de desahucio, residencia en infravivienda y acontecimientos extraordinarios.

El conjunto de viviendas de titularidad de la Agencia de la Vivienda Social, -a excepción de las viviendas con protección pública en arrendamiento con opción a compra para jóvenes y las afectadas por operaciones de remodelación o realojo- se adjudican a través de los siguientes **procedimientos**:

- Procedimiento ordinario de adjudicación de viviendas mediante baremo por especial necesidad
- Procedimiento excepcional de adjudicación de viviendas por emergencia social
- Procedimiento de adjudicación de viviendas por sorteo.

##### 1.2. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

Las subvenciones a la rehabilitación edificatoria se convocaron en el marco de lo dispuesto por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el "Plan estatal de fomento del alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016", que fue prorrogado durante el ejercicio 2017 mediante Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre. La Comunidad Autónoma procederá a publicar nueva convocatoria en breve al amparo del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Mediante Orden de 18 de mayo de 2016 de la Consejería de Transportes, Vivienda e infraestructuras se aprobó las Bases Reguladoras para la concesión de las ayudas a la rehabilitación edificatoria previstas en el Real Decreto 233/2013. El **objeto** de la convocatoria fue la **financiación de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes de los edificios de tipología residencial colectiva**, previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, si se cumplían los requisitos siguientes:

- a) Estar finalizados antes de 1981.
- b) Que, al menos, el 70 por 100 de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
- c) Que, al menos el 70 por 100 de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Excepcionalmente, se admitieron edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores:

- a) Presentaban graves daños estructurales o de otro tipo, que justificaran su inclusión en el programa.
- b) Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos diez años a contar desde la recepción de la ayuda. La fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de cada una de las fincas que vaya a ser destinada al alquiler.

El procedimiento de concesión de las subvenciones a la rehabilitación edificatoria fue en régimen de concurrencia competitiva y las obras de rehabilitación debían estar finalizadas antes del 31 de marzo de 2017, y establecía que:

Podrán ser **beneficiarios** de las subvenciones a la rehabilitación edificatoria:

1. **las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios o los propietarios únicos de edificios de viviendas.** También las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones propietarias de los inmuebles si éstos tienen como destino el alquiler a diez años.

## 2. Los propietarios únicos de viviendas

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la subvención al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que tanto el importe de la misma como el coste de las obras deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de propiedad horizontal.

### **Cuantía**

La cuantía máxima de la subvención a conceder por edificio no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) y se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) Se calcularán multiplicando por el número de viviendas y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de locales del edificio, que consten en la escritura de división horizontal o, en su defecto, en el Registro de la Propiedad o en el Catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:
  - 2.000 euros para las actuaciones de conservación.
  - 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 20.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, o de 5.000 euros, como máximo, si, en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50 por 100 la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.
  - 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10 por 100 cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural o similares.

La subvención a conceder por edificio no pudo superar el 35 por ciento del coste subvencionable de la actuación. No obstante, y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se pudo llegar al 50 por ciento de ayuda.

La Comunidad de Madrid aprobó nueva convocatoria de subvenciones a la Rehabilitación Edificatoria para el ejercicio 2017, mediante Orden de 11 de abril de 2017 de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 20 de abril de 2017. Las bases son las aquí referidas

### 1.3. AYUDAS AL ALQUILER

Estas subvenciones al alquiler de vivienda se convocaron en el marco de lo dispuesto por el Real Decreto 233/2013, Plan Estatal 2013-2016.

Mediante Orden de 21 de abril de 2016 de la Consejería de Transportes, Vivienda e infraestructuras se aprobaron las Bases Regulatoras para la concesión de las ayudas alquiler previstas en el Real Decreto 233/2013. La convocatoria de estas ayudas tiene como **objetivo** primordial **el fomento del alquiler a través de un sistema equitativo** por el que se otorgarán en función de la renta de la unidad de convivencia, limitando la cuantía de los alquileres que se financian y financiando una proporción del alquiler sin asignación de una cuantía fija.

#### **Beneficiarios**

Las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal, en España.
- b) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda sita en el territorio de la Comunidad de Madrid, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que cumpla los siguientes extremos:
  - Conste en él de forma expresa la referencia catastral de la vivienda, y si no consta se acompañe de cualquiera de documentos que lo acrediten
  - Que la renta actualizada a pagar por el alquiler sea igual o inferior a 600 euros mensuales.
- c) Que la vivienda constituya o vaya a constituir el domicilio habitual y permanente
- d) Que la suma de los ingresos de las personas que tengan o vayan a tener su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sean, en conjunto, superiores a la renta anual a pagar e inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que da acceso a la subvención (mínimo 3 veces IPREM). Para la determinación de los ingresos se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro que se establecen en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido.

#### **Cuantía**

Se concederá a los beneficiarios una subvención del 40 por 100 de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 2.400 euros anuales por vivienda.

Cuando la vigencia del contrato no abarque la totalidad de la anualidad de la correspondiente convocatoria, o bien el empadronamiento que se acredite sea posterior al inicio del período subvencionable, la cuantía de la subvención se minorará proporcionalmente en función de la fecha del contrato o del empadronamiento. En este supuesto el límite de la subvención será de 200 euros mensuales.

Las subvenciones concedidas se financiaron con fondos de la Administración General del Estado correspondiendo su gestión a la Comunidad de Madrid. El importe del presupuesto destinado a financiar la convocatoria ascendió aproximadamente a una cuantía 17.040.000 euros.

La Comunidad de Madrid aprobó una nueva convocatoria de subvenciones al alquiler de vivienda para el ejercicio 2017, mediante Orden de 11 de abril de 2017 de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 20 de abril de 2017.

## 2. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA. DESCRIPCIÓN. BENEFICIARIOS Y AYUDAS ECONÓMICAS.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda de: **1981-1983, 1984-1987, 1988-1991, 1992-1995, 1996-1999, 1998-2001, 2002-2005, 2005-2008, 2009-2012 y 2013-2016** regulado en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Todos ellos, salvo el Plan Estatal 2013-2016, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño como en su contenido.

El Plan Estatal 2013-2016 surgido en un contexto de crisis económica se orientó hacia el mercado del alquiler para profesionalizarlo y ampliarlo e incentivó al sector privado para que, en términos de sostenibilidad y competitividad, pudieran reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas.

Este planteamiento, centrado en el alquiler y la rehabilitación, fue en general compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto.

**El Plan Estatal 2018-2021 sigue la línea anterior y mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones.**

Los objetivos del Plan Estatal 2018-2021 son, en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
- Facilitar a los jóvenes, discapacitados y personas mayores el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada.
- Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño.
- Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de financiación a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y de Melilla.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes **programas**:

### 2.1 Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Se regula en el artículo 9 del Real Decreto 106/2018 y tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.

### 2.2 Programa de ayuda al alquiler de vivienda

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

### **Beneficiarios.**

1. Podrán ser beneficiarios las **personas físicas mayores de edad** que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:
  - a) **Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento** de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
  - b) Que la vivienda arrendada constituya la **residencia habitual y permanente** del arrendatario durante todo el periodo que se conceda la ayuda, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento.
  - c) Que los **ingresos** de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento cumplan los siguientes requisitos económicos: ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (**IPREM**) con carácter general, será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad grave.
  - d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una **renta igual o inferior a 600 euros mensuales**, que pueden verse incrementados hasta los 900 en casos excepcionales.

**Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos**, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

Se concederá a los beneficiarios una **ayuda de hasta el 40% de la renta mensual** que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

En el supuesto de beneficiarios que, en la fecha de la solicitud, tengan más de 65 años de edad esta ayuda podrá ser de hasta el 50% de la renta mensual. La ayuda se puede conceder a los beneficiarios por un plazo de tres años.

### **2.3 Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.**

El **objeto** de este programa es poder ofrecer una vivienda a las personas en situación de especial vulnerabilidad afectadas por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria/ no hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler y no disponga de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda.

El momento procesal determinante será el anuncio de subasta o el del requerimiento judicial, según el caso.

El programa se articula, mediante colaboración público-privada, con la constitución por las entidades de crédito como propietarias de viviendas disponibles de fondos de viviendas para alquiler social. A estos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios.

Las entidades de crédito podrán adscribir a estos fondos, mediante convenio marco suscrito con el Ministerio de Fomento, las viviendas de su propiedad que tengan desocupadas y disponibles, para ser puestas a disposición de quienes sean objeto de lanzamiento o desahucio de su vivienda habitual y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad.

A su vez, y en desarrollo del convenio marco, las entidades de crédito podrán suscribir convenios específicos con las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, siempre suscritos también por el Ministerio de Fomento, respetando las condiciones del convenio marco.

La **renta** que deberá ser **igual o inferior a 400 euros al mes**, en función de datos objetivos, tales como superficie y número de habitaciones, antigüedad o ubicación y hallarse en condiciones de habitabilidad.

La situación de especial vulnerabilidad que le impida acceder a otra vivienda se acreditará mediante informe de los servicios sociales municipales o autonómicos correspondientes.

#### **El contrato de alquiler se firmará por un plazo de tres años.**

En los supuestos en que la vivienda requiera de pequeños gastos de adecuación para su uso inmediato, el Ministerio de Fomento podrá aportar hasta un 25% de dicho coste con el límite de 1.500 euros por vivienda.

Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad grave.

El arrendatario quedará obligado a destinar el inmueble a su vivienda habitual y permanente, y a conservar el inmueble y su equipamiento en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en que se encontraban en el momento de su acceso a la vivienda.

#### **2.4 Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler**

El **objeto** de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso, ya sea de titularidad pública o privada.

**Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.**

También podrán obtener financiación, con cargo a las ayudas de este programa, las viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, siempre y cuando se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.

#### **Beneficiarios**

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

- a) Las personas físicas mayores de edad con los requisitos de ingresos establecidos en el R.D 106/2018 se establecen.
- b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
- c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.

#### **Cuantía de la ayuda.**

Se puede elegir una de las dos siguientes modalidades:

- a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.
- b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros programas de este real decreto.

El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil, conforme a las dos modalidades siguientes:

- a) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad a), el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda,
- b) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad b) el precio del alquiler o de la cesión en uso no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda

## **2.5. Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas**

Este programa tiene por **objeto**, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

La reducción de la demanda energética anual global, de manera conjunta o complementaria, de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, deberá ser al menos de:

Zonas climáticas D y E: un 35%.  
Zona climática C: un 25%.

### ***Beneficiarios.***

- a) Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- b) Las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.
- c) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios.
- d) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- e) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios.
- f) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición.
- g) Las empresas de servicios energéticos, entendiendo como tal la definición más amplia posible de las organizaciones que aporten este tipo de servicios. intervención como empresa de servicios energéticos y la inversión realizada.

Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras Administraciones o instituciones.

### ***Cuantía de las ayudas.***

**La cuantía máxima** de la subvención a conceder **por vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila** no podrá superar los 12.000 euros ni el 40% de la inversión subvencionable.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria para viviendas unifamiliares declaradas Bien de Interés Cultural.

En aquellas viviendas unifamiliares en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a 3 veces el IPREM, el porcentaje máximo de la ayuda correspondiente podrá alcanzar hasta el 75% de la inversión.

La cuantía máxima de la subvención será de 18.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 24.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad.

**La cuantía máxima de la subvención total a conceder por edificio**, incluidas las intervenciones en el interior de sus viviendas, que se acoja a las ayudas de este programa en ningún caso podrá superar el importe de multiplicar 8.000 euros por cada vivienda y 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles. No podrá superar, por otra parte, el 40% de la inversión de la actuación.

La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos para edificios declarados Bienes de Interés Cultural.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda en edificio de tipología residencial colectiva será de 12.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 16.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad grave.

## **2.6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas**

Este programa tiene por **objeto** la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en:

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

### **Beneficiarios.**

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

- 1.- Los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.
- 2.- Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- 3.- Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como, por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios.
- 4.- Los propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- 5.- Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.

Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas y con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones.

Tanto si se trata de tanto de **viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila** como de **edificios** o de **viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva para las que se solicite de forma independiente la financiación** deberán ser construcciones finalizadas antes de 1996. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 1996, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran. Deben ser el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios en el



momento de solicitar las ayudas de este programa (en el caso de edificios al menos, el 50% de las viviendas deberán constituir el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios al momento de solicitar la ayuda) y en todos los casos se deberá aportar un informe/proyecto técnico que acredite la necesidad de la actuación.

#### **Cuantía de las ayudas.**

La cuantía máxima de la subvención oscilará:

- a) Entre los 3.000 euros por vivienda y 30 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles y los 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles dependiendo de la actuación realizada. Esta ayuda puede incrementarse hasta los 14.000/ 17.000 euros en casos de personas con discapacidad.
- b) El 40% del coste de la actuación.

A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria por vivienda para edificios o viviendas unifamiliares declaradas Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

El coste de las actuaciones subvencionables podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos. El plazo para ejecutar las obras no podrá exceder de 24 meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

#### **2.7. Programa de ayuda a los jóvenes**

Este programa tiene por **objeto** facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio de pequeño tamaño (menos de 5.000 habitantes), mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

A ese objeto principal se incorpora también el de incrementar las ayudas de los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural cuando los beneficiarios sean personas mayores de edad y menores de 35 años y las actuaciones se realicen en municipios de menos de 5.000 habitantes.

El programa regula dos opciones de ayudas para los jóvenes no simultaneables entre sí:

1. Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente.
2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño.

#### **Beneficiarios.**

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la **opción 1** las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:
  - a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario.
  - b) Tener menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
  - c) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario.
  - d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con grave discapacidad.

- e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla puedan incrementar hasta 900 euros la renta máxima mensual en determinados municipios cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad (acuerdo con el Ministerio de Fomento en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio).
2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la **opción 2** las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:
    - a) Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio de pequeño tamaño.
    - b) Disponer de unos ingresos anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM.  
Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con grave discapacidad.
    - c) Tener menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
    - d) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición.
    - e) Que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 100.000 euros.

La ayuda será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

#### **Cuantía de la ayuda**

1. La cuantía de la ayuda al alquiler será de hasta el 50% de la renta mensual para los primeros 600 euros.
2. En los supuestos los que la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda a incrementar será de hasta el 30% de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros de renta.
3. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20% del precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición.

La ayuda al alquiler del apartado se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años. No obstante, y siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

#### **3.8. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.**

El **objeto** de este programa es el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.

#### **Requisitos de las viviendas.**

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos 40 años. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica 24 horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

### **Beneficiarios**

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

1. Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
  2. Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- La financiación de este programa, exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento

### **Cuantía**

Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, **hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40% de la inversión de la actuación.**

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. En el caso de actuaciones de rehabilitación no admitirá la inclusión del coste del suelo.

El precio del alquiler o de la cesión en uso de la vivienda será proporcional a su superficie útil y, en todo caso, igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de uso vivienda.

Dicho precio umbral habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrá ser actualizado por Orden Ministerial del Ministerio de Fomento.

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

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

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

**Las viviendas financiadas con cargo a este programa deberán ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de 65 años o a personas con discapacidad** (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM.

No podrán disponer, en el momento de habitar la vivienda, de vivienda propia o en usufructo y su **patrimonio**, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser **inferior a 200.000 euros**.

### 3. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN URBANA Y RURAL

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural tiene como **objeto** la financiación de la **realización conjunta de obras de rehabilitación** en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de **urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación** de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación **denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados**.

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo.

#### **Requisitos**

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el área de regeneración y renovación urbana o rural deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

- a) Estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente. Podrá ser continuo o discontinuo.
- b) Al menos un 70% de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del Área de regeneración y renovación urbana o rural o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda. Este requisito no será exigible en los supuestos de infravivienda y chabolismo.

En las comisiones bilaterales de seguimiento se suscribirán con la participación del Ayuntamiento, en cuyo término municipal se ubique el Área de rehabilitación y renovación urbana o rural, los correspondientes acuerdos. En caso de Áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

#### **Beneficiarios.**

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área delimitada por la actuación.
2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, deberá repercutirse en los propietarios de viviendas y en su caso locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con la legislación de Propiedad Horizontal.

Las actuaciones subvencionables por este programa aparecen recogidas en los artículos 36 y 43, del Real Decreto 106/2018 y a ellas se suman otras como: la ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las vivienda, obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo...etc

Dada la naturaleza del programa también serán subvencionables:

- a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles
- b) Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. Se incluirán también, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación

administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

### **Cuantía**

La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo **al coste total de la intervención**, que se desglosará según los criterios de fijación siguientes, con la siguiente operativa: en todas ellas, de forma individualizada, no podrá excederse del 40% de su coste, **salvo** para el realojo de las familias y para la financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social en los que no operará este límite porcentual.

Criterios de fijación de cuantías:

1. Hasta 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos. Esta ayuda está condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el artículo 36.  
La ayuda básica unitaria establecida en el párrafo anterior podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural o similar.  
En aquellas viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a 3 veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda sobre la inversión podrá alcanzar hasta el 75%.  
En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75% de la inversión.
2. Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.
3. Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida.
4. Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.
5. Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.

Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto. No serán compatibles con las ayudas del programa de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, del programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler y del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, todos de este Plan.

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de cinco años desde la firma del correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.