

REAL DECRETO 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*(BOE de 19 de enero de 2022)*

I

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante las últimas décadas mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres o protegidas han tenido una amplia repercusión.

Las ayudas públicas fueron reguladas y financiadas por el Estado en los sucesivos planes estatales de vivienda. A ellas se sumaron las ayudas reguladas y financiadas por cada comunidad autónoma y las ciudades de Ceuta y Melilla en su propio ámbito competencial.

La crisis económico financiera iniciada en el año 2007 y su recuperación, así como la crisis sanitaria y económica iniciada en 2020 a causa de la pandemia del COVID-19 han condicionado y están condicionando significativamente la evolución de dichas ayudas en los últimos años.

El todavía vigente Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 reorientó las ayudas estatales a la vivienda con objeto de hacer frente a la crisis económico financiera iniciada en el año 2007 e intentando soslayar las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda digna y adecuada, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo junto con la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito, entonces imperantes.

La recuperación de esta crisis, notable durante los últimos años, fue truncada, en el año 2020, por la irrupción de la crisis sanitaria y económica originada por la pandemia del COVID-19.

En este contexto, la política de vivienda ha sido prioritaria y ha formado parte destacada en las medidas de acción del Estado en los últimos años, con las mejoras regulatorias introducidas a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que recuperó un mayor equilibrio entre arrendatarios y arrendadores e introdujo importantes medidas para incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles así como de protección social en el ámbito de la vivienda, y medidas de carácter coyuntural adoptadas en el contexto de la pandemia, fundamentalmente a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, así como en hasta siete reales decretos-ley que han ampliado y reforzado un «escudo social» que ofrece protección a las personas y hogares más expuestos a situaciones de vulnerabilidad social y económica, a través de medidas equilibradas y efectivas, que ofrecen instrumentos para que la actuación pública ofrezca la debida respuesta.

Además de estas medidas, que responden a una situación excepcional, se ha seguido avanzando desde el Estado en la elaboración de medidas de carácter estructural, a medio y largo plazo. En primer lugar, a través de medidas presupuestarias y de financiación, con un esfuerzo sin precedentes a lo que ha contribuido la orientación de los recursos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia a través de programas específicos en materia de rehabilitación residencial y vivienda social regulados a través del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, a lo que se han sumado las mejoras introducidas a través del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas

urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En segundo lugar, con carácter estructural, debe destacarse la elaboración de un Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, que constituirá la primera norma estatal con rango de Ley que regule esta materia en la actual etapa democrática y que tiene por objeto regular, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

La irrupción de los fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia en el ámbito del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España destinados prioritariamente a la rehabilitación en términos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética de nuestras viviendas y de sus entornos tanto urbanos como rurales, y su coincidencia cronológica recomienda que el nuevo plan estatal de vivienda (Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025) centre sus esfuerzos en facilitar el acceso a la vivienda mediante ayudas al alquiler a los ciudadanos vulnerables y en determinados supuestos como medida a corto plazo y en propiciar de forma estructural y a medio plazo el incremento del parque público de vivienda y del parque de vivienda en alquiler asequible o social, también en entornos rurales donde la disponibilidad de vivienda es escasa, sin perjuicio de la ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes que también se incorpora en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España que actuará de forma determinante y complementaria.

Finalizada la vigencia del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 el Gobierno renueva el compromiso estatal para facilitar el acceso a la vivienda con la aprobación en este real decreto del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el que se regula un nuevo paquete de ayudas estatales a la vivienda, adaptadas a la realidad hoy imperante y debidamente coordinadas con las reguladas en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y el Bono Alquiler Joven que se constituye como ayuda adicional para el impulso al acceso a la vivienda y en su caso a la emancipación de los jóvenes.

II

La evolución del mercado de la vivienda en España presenta dificultades para el acceso a la vivienda de la ciudadanía, especialmente para los jóvenes, inmersos en una latente demanda de emancipación no satisfecha que contribuye a limitar, como ya se ha dicho, sus posibilidades de desarrollo vital.

Las dificultades de emancipación y de acceso a la vivienda de las personas jóvenes se fundamentan principalmente en la relación entre el nivel de sus ingresos y los precios de adquisición de las viviendas, así como en el nivel de sobreesfuerzo que han de realizar para acceder al alquiler o cesión en uso de una vivienda.

En relación con el nivel de ingresos según los datos de la última Encuesta Anual de Estructura Salarial del INE, la ganancia media anual en 2019 de los trabajadores de entre veinte y veinticuatro años se situó en 12.640,65 euros; la ganancia media anual de los trabajadores de entre veinticinco y veintinueve años se situó en 17.772,31 euros; y la de los de edad comprendida entre los treinta y treinta y cuatro años, se situó en 20.969,47 euros. Ello representa, respectivamente, un 48,2%, un 27,2% y un 14,0% menos que la ganancia media anual por trabajador, situada en 24.395,98 euros,

En relación con los precios de venta, a pesar de no haber alcanzado los máximos de 2007, según las últimas estadísticas de valor tasado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda

Urbana, el precio medio se sitúa en 1.649,2 euros por metro cuadrado en el conjunto de España, superando en seis provincias los 2.000 euros por metro cuadrado.

En relación con el nivel de sobreesfuerzo para el pago del alquiler de una vivienda, los hogares jóvenes se ven sobreexpuestos a la sobrecarga financiera que caracteriza este régimen de tenencia en nuestro país. Según los últimos datos de Eurostat, en España el 35,9% de la población que reside en una vivienda en alquiler a precios de mercado destina más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler, lo que representa una cifra que está situada más de diez puntos porcentuales por encima del porcentaje medio de sobrecarga al pago del alquiler a precios de mercado del conjunto de la Unión Europea, que se encuentra en el 25,2%.

La relación entre los ingresos de los jóvenes y los precios de venta, así como el sobreesfuerzo que han de hacer para el pago del alquiler de las viviendas contribuye a que actualmente se constate un notable retraso en la edad de emancipación. En particular, según los últimos datos de la Encuesta Continua de Hogares del Instituto Nacional de Estadística, el 55,0% de los jóvenes de entre veinticinco y veintinueve años vivía con sus padres o con alguno de ellos en 2020, tratándose de un porcentaje que ha crecido 6,5 puntos en los siete últimos años. Asimismo, el porcentaje de personas de treinta a treinta y cuatro años que vivían con sus padres o con alguno de ellos se situó en el 25,6% en el mismo año 2020, registrando un aumento de 5,1 puntos desde 2013.

Si se compara la edad media de emancipación con los principales países de nuestro entorno, se observa que, según los últimos datos de Eurostat correspondientes al año 2020, la edad media de emancipación en España se situó en los 29,8 años, incrementándose ligeramente con respecto al año anterior y situándose 3,4 años por encima de la media de la Unión Europea (26,4). En los últimos años se ha producido en nuestro país un incremento muy significativo de la edad media de emancipación, desde la cifra de 28,5 años registrada en el año 2011.

Conforme a lo anterior las medidas de apoyo para el acceso a la vivienda de la población joven se hacen particularmente necesarias. El apoyo a las personas jóvenes en el ámbito del alquiler como forma de acceso a la vivienda tiene un particular impacto por ser el régimen de tenencia mayoritario en su rango de edad. Es descriptivo el hecho de que, según los últimos datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística, el porcentaje de jóvenes de entre dieciséis y veintinueve años que residen en una vivienda en alquiler o cesión se situó en el 68,2% en el año 2020 y, en particular, el porcentaje de los que residen en una vivienda en régimen de alquiler a precio de mercado, se situó en el 45,4%.

El Gobierno, por tanto y de forma complementaria al resto de medidas que está impulsando en materia de política de vivienda, impulsa ahora el acceso de las personas jóvenes a la vivienda en alquiler y por tanto su emancipación mediante la implantación del Bono Alquiler Joven regulado en este real decreto, además del establecimiento de un programa de ayudas específicamente para los jóvenes en el Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 también regulado en este real decreto.

III

Los años 2020 y 2021 han estado condicionados por el fuerte impacto que en el mercado de la vivienda ha ocasionado la crisis sanitaria derivada de la pandemia del COVID-19 y los efectos de las medidas adoptadas en el contexto de la declaración del estado de alarma.

Estas particulares circunstancias, provocaron la adopción de un conjunto de medidas urgentes de carácter coyuntural, centradas en dar cobertura social a las personas y hogares en alquiler que estaban en situación de vulnerabilidad social y económica sobrevenida, fundamentalmente, a través del ya referido Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y sus sucesivas reformas y ampliaciones.

Entre estas reformas y en relación con las ayudas estatales a la vivienda cabe destacar la modificación que del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se realizó en los artículos 10, 11 y 12 y disposiciones que luego los desarrollaron.

En esencia se incluyó un programa de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, un programa específico de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y la posibilidad de adquisición de viviendas con ayudas estatales por las comunidades autónomas, ayuntamientos y entidades públicas vinculadas con objeto posibilitar con inmediatez el incremento del parque público.

A la vista de todo lo anterior y dando continuidad a las modificaciones que en materia de ayudas estatales a la vivienda implementó el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 fija objetivos a corto plazo de incidencia directa en la ciudadanía y objetivos estructurales a corto y medio plazo de incidencia directa en la oferta de vivienda en alquiler asequible o social, así como objetivos de mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas y de regeneración de zonas degradadas o áreas donde la infravivienda y el chabolismo son todavía hoy realidades contra las que la acción pública ha de ser especialmente agresiva.

A corto plazo se impulsan y potencian las ayudas directas a los arrendatarios con menos recursos y con especial atención a determinados colectivos vulnerables o que devengan vulnerables, así como ayudas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia a los arrendadores. En concreto los objetivos son:

a) Facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler a aquellos arrendatarios con menos recursos.

b) Facilitar el acceso a la vivienda o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles a las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, incluidos supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, mediante ayudas directas al alquiler y a los gastos de suministros y comunidad de hasta el 100% de la renta del alquiler y de dichos gastos.

c) Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

d) Facilitar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.

e) Colaborar a los objetivos del reto demográfico mediante ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios o núcleos de población de menos de 10.000 habitantes.

A corto y medio plazo y con carácter estructural se incrementa la oferta de vivienda en alquiler propiciando el incremento del parque público de vivienda y el del parque de vivienda en alquiler asequible o social tanto en entornos urbanos como en entornos rurales fomentando la existencia de viviendas adecuadas y habitables en estas últimas zonas. En concreto los objetivos son:

a) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social mediante el impulso del parque público de vivienda, estableciendo ayudas a la adquisición de viviendas por las administraciones públicas o sus entidades vinculadas o dependientes.

b) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible para las personas mayores o con discapacidad, mediante ayudas a la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y

servicios que respondan a sus especiales circunstancias, ya sean de titularidad pública o privada, y ya sean de nueva edificación o procedentes de la rehabilitación de edificios preexistentes que se vayan a destinar durante un plazo determinado al alquiler asequible con rentas limitadas y para arrendatarios con ingresos limitados.

c) Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho.

d) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social impulsando la puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas a las comunidades autónomas y entidades locales, así como a sus entidades vinculadas o dependientes para que sean destinadas a dicho alquiler social.

e) Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible o social mediante la puesta a disposición de las comunidades autónomas y entidades locales, así como de sus entidades vinculadas o dependientes, de viviendas libres de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler como vivienda asequible o social.

Es objetivo también del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 seguir contribuyendo a la mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas mediante la implementación de ayudas superiores a las establecidas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, impulsando nuevamente la implementación de ascensores en aquellas edificaciones que lo necesitan, así como otras actuaciones vinculadas a la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas con especial atención a las personas con discapacidad.

Insiste nuevamente el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 en el objetivo de impulsar la regeneración y renovación urbana y rural de zonas degradadas y ámbitos en los que todavía impera el chabolismo y la infravivienda si bien, en este caso, profundizando en la componente social e incrementando notablemente las ayudas para estas actuaciones.

Así mismo, es también objetivo del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 atender al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenios, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación. Estas ayudas de subsidiación se destinan a promotores de viviendas protegidas para el alquiler financiadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 y anteriores en las que actualmente residen ciudadanos que disfrutaban de una vivienda asequible o social.

Adicionalmente, en el caso particular de la eficiencia energética, este real decreto contribuirá a alcanzar los objetivos de ahorro de uso final de la energía establecidos en el artículo 7 de la Directiva (UE) 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética y reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, en el que se amplía la obligación de ahorro acumulado de uso final de la energía por parte de los Estados miembros.

IV

Para la consecución de sus objetivos el Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 se estructura en los siguientes programas de ayuda:

a) Programa para atender al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenios, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación:

Programa 1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

b) Programas de ayudas directas a las personas arrendatarias con efectos a corto plazo y especial atención a determinados colectivos vulnerables o que devengan vulnerables:

Programa 2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

Programa 3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Programa 4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

c) Programa de ayudas directas a arrendatarios y adquirentes de vivienda jóvenes para favorecer su acceso a la misma y, en su caso, su emancipación contribuyendo al reto demográfico:

Programa 5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

d) Programas de carácter estructural, con efectos a corto y medio plazo que centran sus esfuerzos en impulsar la oferta de vivienda en alquiler mediante el incremento de parque público de vivienda y el fomento del parque de vivienda en alquiler asequible o social:

Programa 6. Programa de incremento del parque público de vivienda.

Programa 7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

Programa 8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

Programa 9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social.

Programa 10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.

e) Programa de ayudas directas para la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas orientado a facilitar el disfrute de las viviendas a todos los ciudadanos sin obstáculos físicos ni sensoriales con independencia de las distintas capacidades:

Programa 11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

f) Programa de ayudas directas para la regeneración y renovación de zonas degradadas y de ámbitos en los que existe chabolismo e infravivienda:

Programa 12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.

g) Programa de ayuda al pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia de aplicación general y específicamente para los arrendadores de viviendas arrendadas a inquilinos que obtengan ayudas al alquiler en cualquiera de los programas del Plan:

Programa 13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

V

El Bono Alquiler Joven regulado en este real decreto se diseña con una ayuda de 250 euros mensuales para las personas jóvenes de hasta treinta y cinco años incluidos, con objeto de facilitar su emancipación. La unidad de convivencia no podrá tener ingresos superiores a 3 veces el IPREM. La ayuda se concede por un plazo de dos años, es decir se trata de una ayuda total de 6.000 euros repartida en 24 mensualidades, tiempo que puede ser suficiente para dar un impulso decidido a los jóvenes. Esta ayuda es expresamente compatible con la ayuda al alquiler del programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

El programa de subsidiación de préstamos convenidos no supone ningún diseño de una nueva ayuda. Se limita a manifestar la voluntad de cumplir con el compromiso ya adquirido en planes estatales de vivienda anteriores.

El programa de ayuda al alquiler de vivienda se diseña con una ayuda de hasta el 50% de la renta arrendaticia para personas arrendatarias en los que la unidad de convivencia tenga unos ingresos no superiores a 3 veces el IPREM. Este 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 discapacidad más severa. Se aplican a arrendamientos de hasta 600 euros mensuales si bien, en algunos supuestos y previo acuerdo de la comisión de seguimiento del convenio correspondiente podrá aplicarse a arrendamientos de hasta 900 euros mensuales con la firme voluntad de aproximación a las zonas más tensionadas. Se trata de una ayuda que se incrementa notablemente en relación con la del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que era de hasta el 40% de la renta arrendaticia.

No es discutible la extremada sensibilidad y compromiso social del programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Se diseña el programa con objeto de dar una respuesta inmediata, mediante adjudicación directa, a la necesidad habitacional de los colectivos más vulnerables. Se conceden ayudas de hasta el 100% del alquiler y de hasta el 100% de los gastos de comunidad, mantenimiento y suministros de las viviendas, con la limitación de 600 euros mensuales de alquiler (en algunos supuestos hasta 900 euros mensuales) y de 200 euros mensuales para los gastos referidos. Especial atención se hace a que la vivienda que se arrienda responda a las circunstancias y características personales de la persona vulnerable en términos de localización, seguridad, accesibilidad y cualquier otra variable que deba considerarse.

El programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida se diseña con una clara vocación preventiva y con el objeto de posibilitar el mantenimiento en la vivienda arrendada a aquellas personas a las que les sobrevenga una vulnerabilidad no prevista.

Se concibe para unidades de convivencia con ingresos anteriores a la vulnerabilidad sobrevenida de 5 veces el IPREM y posteriores a la misma de 3 veces el IPREM, en ambos casos con carácter general y sin perjuicio de algunas particularidades. La unidad de convivencia ha debido tener una reducción de sus ingresos netos superior al 20% y el esfuerzo devenido para

hacer frente al alquiler ha de ser superior al 40% de sus ingresos. Se concede para alquileres de hasta 900 euros al mes y en una cuantía de hasta el 100% de la renta arrendaticia, debiendo ponderar la cuantía las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla en base a previos informes de los servicios sociales correspondientes.

El programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico se desdobra en un programa de ayuda al alquiler específico para las personas jóvenes de hasta treinta y cinco años incluidos con ayudas fuertes de hasta el 60% del alquiler mensual disponible para todo el ámbito geográfico de aplicación del Plan y en un programa de ayuda a la adquisición de vivienda por las personas jóvenes con la misma limitación de edad y siempre y cuando se localicen en municipios o núcleos de población de población igual o inferior a 10.000 habitantes. Conjuga el impulso a las personas jóvenes con el reto demográfico de ir asentando población en los ámbitos despoblados, acompañando a otras políticas que impulsen la regeneración económica, social y cultural de los mismos.

El programa de incremento del parque público de viviendas tiene por objeto el incremento de dicho parque con la mayor inmediatez posible, mediante la concesión de ayudas a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla, así como a sus entidades vinculadas o dependientes, de hasta el 60% del coste para la adquisición de viviendas que pasen directamente a engrosar el parque público.

El programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad fomenta la promoción de viviendas para ser destinadas al alquiler durante un plazo mínimo de veinte años con renta limitada y para ser arrendadas por personas mayores o personas con discapacidad. Se trata de fomentar promociones de viviendas con prestaciones, instalaciones y servicios adicionales como asistencia social, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para permitir el uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. En términos de sostenibilidad habrán de ser alojamientos o viviendas con una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de energía primaria no renovable. Con el fin de favorecer la integración social, estas ayudas podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o solo para una parte de ellas.

El programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares se diseña para fomentar estas tipologías residenciales para ser destinadas al arrendamiento durante un plazo mínimo de veinte años con renta limitada y para arrendatarios con ingresos limitados. Se trata de nuevas modalidades de vivienda en las que los espacios de interrelación ganan superficie a los espacios meramente privativos, lo cual posibilita una mayor integración y relación entre los inquilinos.

Se incorpora el programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social con objeto de acelerar la suscripción de convenios de la SAREB con las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla o las administraciones locales, que ya se venían celebrando, mediante los que la SAREB cede el usufructo de viviendas para que se destinen al alquiler social. Ello en congruencia con el protocolo suscrito en febrero de 2021 entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la SAREB en el que esta última manifestaba su intención de puesta en disposición a estos efectos de hasta 15.000 viviendas.

El programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social es un programa con objeto similar al anterior. Se diseña para que cualquier entidad privada pueda poner a disposición de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de los

ayuntamientos viviendas para ser destinadas al alquiler asequible o social. A tal efecto el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana financiaría el 50% del exceso del alquiler sobre el alquiler social hasta el alquiler de mercado, previamente determinado por la comisión de seguimiento del convenio correspondiente, de tal suerte que el arrendador reciba el alquiler de mercado y el arrendatario solo abone un alquiler social más un incremento equivalente a la mitad de la diferencia entre el alquiler social y el de mercado.

El programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas sigue insistiendo, al igual que el Plan estatal de Vivienda 2018-2021, en la necesidad de avanzar en la accesibilidad de nuestras viviendas no solo para facilitar su uso a las personas con distintas capacidades, sino también como vía para facilitar su integración social. A tal efecto se incrementan las ayudas con carácter general y siempre con especial atención a las personas con cualquier discapacidad, todo ello con el horizonte puesto en la accesibilidad universal como objetivo y pauta de diseño ya insoslayable.

Se incorpora también un programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda ante esta realidad todavía hoy imperante en nuestras ciudades y su entorno. Se establece un plazo amplio de hasta ocho años para su desarrollo con objeto dar cabida a actuaciones que son complejas, incluyendo los realojos que en su caso procedieran. Se trata de un nuevo impulso con ayudas muy superiores a las aplicadas a las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana o Rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El último programa del Plan propone la concesión de ayudas para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia con objeto de incrementar la confianza de los arrendadores y así incrementar la oferta de vivienda en alquiler para personas de hasta un determinado nivel de ingresos.

La financiación de los programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida ha de ser prioritaria. Así se pronuncia el texto del real decreto en el artículo 22, consolidando de esta manera el objeto social del Plan como objetivo irrenunciable. A tal efecto, señala dicho artículo, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla habrán de garantizar que las ayudas de estos programas se reconozcan con prevalencia sobre las ayudas de cualquier otro programa.

Se regulan otras priorizaciones, salvada la anterior, a favor de los programas de incremento del parque público de viviendas y de puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social o de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social. Estas priorizaciones en todo caso quedan condicionadas a su cotejo en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio de colaboración.

VI

La gestión del Bono Alquiler Joven y de las ayudas del Plan corresponderá a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla. En el caso de las ayudas del Plan la colaboración entre ellas y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se instrumentará mediante los convenios correspondientes, en los que se establecerá la financiación a aportar en cada anualidad por el Ministerio, así como los correspondientes compromisos de cofinanciación que hayan de asumir las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla.

El Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 abarca un horizonte temporal de cuatro años, asumiendo, al igual que el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, la prudente cautela de no

condicionar las políticas de vivienda futuras por compromisos económicos que se generen en aplicación de este Plan y que no respondan en un futuro a objetivos del momento.

En definitiva, se trata de un Plan congruente que reorienta las política de vivienda y concentra los recursos disponibles en los sectores sociales más necesitados, en un marco de cooperación y de efectiva corresponsabilidad de las Administraciones Públicas y los agentes privados, implicados todos en la realización efectiva de uno de los contenidos básicos de la política social y económica del Estado como es el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al tiempo que se contribuye al empleo, al crecimiento, a la competitividad de la economía y a la sostenibilidad medioambiental, afortunadamente adicionado con el impulso decidido del Bono Alquiler Joven.

VII

Este real decreto ha sido elaborado y tramitado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, habiéndose valorado las aportaciones realizadas por las comunidades autónomas, la FEMP y las entidades, asociaciones y personas en general, durante el trámite de información y audiencia pública, así como las observaciones formuladas en los informes elaborados por el Ministerio de Justicia, el Ministerio de Política Territorial, el Ministerio del Interior, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, el Ministerio de Igualdad, el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, el Ministerio de Consumo, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 y el Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Este real decreto se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se cumple con el principio de necesidad al contrastar los recursos disponibles por los jóvenes con el sobre esfuerzo para atender la renta del alquiler o con los precios de adquisición de viviendas y solventar el contraste con la aportación directa del Bono Alquiler Joven, facilitando su acceso en alquiler, así como con todos los programas del Plan en razón del objeto concreto de cada uno y especialmente en los destinados a atender y proveer de solución habitacional a las personas vulnerables o que devengan vulnerables.

Se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficacia al incorporar medidas congruentes con el ordenamiento jurídico, de aplicación en algunos casos inmediata y gradual en otros, y en cuantías proporcionales a los desajustes que se pretenden solventar, a la vulnerabilidad que se pretende soslayar y al impulso de la oferta de vivienda.

En cuanto al principio de transparencia, se constata a través de los objetivos de la norma que se recogen en este preámbulo y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo, así como en la realización del preceptivo y previo trámite de información y audiencia pública.

Finalmente, respecto del principio de eficiencia, debe señalarse que los contenidos de la norma no implican nuevas cargas administrativas.

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

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos ha sido informada de este real decreto en su reunión del día 3 de diciembre de 2021.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con la aprobación previa de la Ministra de Hacienda y Función Pública, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 18 de enero de 2022,

DISPONGO:

TÍTULO I

Del Bono Alquiler Joven

Artículo 1. *Objeto del Bono Alquiler Joven y régimen jurídico.*

1. Este título tiene por objeto regular el Bono Alquiler Joven para facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.

2. Las aportaciones previstas en este título se destinarán a ayudas a las personas jóvenes, mediante el denominado Bono Alquiler Joven, para contribuir al pago de la renta arrendaticia o precio de cesión de su vivienda o habitación habituales, facilitando tanto el acceso como, en su caso, el mantenimiento en la vivienda o habitación.

3. La concesión de subvención denominada Bono Alquiler Joven se regirá por lo dispuesto en este real decreto y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

4. Este título podrá tener, además, la consideración de bases reguladoras para la concesión de la subvención del Bono Alquiler Joven en los términos establecidos en el artículo 17 de la Ley 38/2003.

Artículo 2. *Ámbito territorial de aplicación del Bono Alquiler Joven.*

El Bono Alquiler Joven es de aplicación a todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, con excepción del País Vasco y Navarra.

Artículo 3. *Actuación objeto de subvención.*

Será objeto de la subvención Bono Alquiler Joven, en los términos regulados en este título y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias, la renta arrendaticia o el precio de la cesión a la que las personas jóvenes han de hacer frente para el disfrute de su vivienda o habitación habituales.

Artículo 4. *Gestión del Bono Alquiler Joven.*

1. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá fondos a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla para atender a la ayuda del Bono Alquiler Joven mediante resoluciones de transferencia de crédito cuya aceptación deberá ser comunicada al referido Ministerio en el plazo que se determine en la propia resolución, salvo que previamente conste tal aceptación.

2. Corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla la ordenación, instrucción, tramitación y resolución de los procedimientos de

concesión y pago de las ayudas del Bono Alquiler Joven, así como la gestión de su abono una vez se haya reconocido por dichas administraciones el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlo dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto.

Artículo 5. Financiación del Bono Alquiler Joven.

1. La financiación del Bono Alquiler Joven se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 17.09.261N.754 «Bono Alquiler Joven» o en la que la sustituya.

2. Los recursos para subvenciones del Bono Alquiler Joven se distribuirán entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla conforme a lo que se acuerde en la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y convocada al efecto por su titular.

3. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones siempre que se hubiere aprobado definitivamente la distribución territorial de los créditos y se hubiere formalizado el correspondiente compromiso financiero del Ministerio mediante las resoluciones referidas en el apartado 1 del artículo 3.

Artículo 6. Requisitos que han de reunir las personas beneficiarias.

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas del Bono Alquiler Joven las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser persona física y tener hasta treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda.

b) 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 las personas extranjeras no comunitarios deberán hallarse en situación de estancia o residencia regular en España.

c) Ser titular o estar en condiciones de suscribir, en calidad de persona arrendataria, un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o, en calidad de persona cesionaria, de un contrato de cesión de uso. En el caso de alquiler de habitación no es exigible que la formalización sea en los términos de la Ley 29/1994.

d) Disponer al menos de una fuente regular de ingresos que le reporte unas rentas anuales, incluidos los de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida o a arrendar o ceder, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En el supuesto de alquiler de habitación no se incluirá la renta de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las de la persona física arrendataria.

A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos quienes estén trabajando por cuenta propia o ajena, el personal investigador en formación y las personas perceptoras de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral de, al menos, tres meses de antigüedad, en los seis meses inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de, al menos, seis meses contados desde el día de su solicitud.

Si la fuente regular de ingresos de la persona solicitante consistiera en actividades empresariales, profesionales o artísticas, la acreditación de las rentas se referirá al rendimiento neto de dicha actividad económica calculado con carácter previo a la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 32 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, correspondientes a la declaración presentada por la persona solicitante, relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud del Bono Alquiler Joven.

Si la persona solicitante del Bono Alquiler Joven dispone de más de una fuente de ingresos las rentas computables serán la suma de las rentas derivadas de dichas fuentes.

La Comisión de Seguimiento referida en el artículo 133.3 podrá acordar que este límite de renta anual sea superior a 3 veces el IPREM, en función del número de personas jóvenes que convivan en la vivienda, cuando en la misma convivan dos o más personas jóvenes que sean beneficiarias y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda. Este límite de renta anual en ningún caso podrá ser superior para el supuesto de alquiler de habitación.

2. No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o de cesión de uso se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser persona propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es persona propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o alguna otra persona de la unidad de convivencia.

b) Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente.

3. Con el objeto de favorecer la movilidad laboral y no desincentivar el cambio de residencia de la persona beneficiaria, cuando esta cambie su domicilio a otro ubicado en otra provincia de la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior.

Con el mismo objeto, cuando una persona beneficiaria de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en una comunidad autónoma o ciudad autónoma diferente, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente de origen en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La comunidad o ciudad autónoma de destino podrá resolver la ayuda del Bono

de Alquiler Joven a aquéllas personas beneficiarias procedentes de diferente comunidad o ciudad autónoma, por el plazo máximo establecido en el artículo 12 de este Real Decreto respecto a la fecha de la resolución de concesión de ayuda de la comunidad de origen y de acuerdo con las condiciones del nuevo contrato de arrendamiento.

En ambos casos se eleva el límite máximo, recogido en el artículo 8, de la renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión en la nueva comunidad autónoma o provincia de destino hasta los 900 euros mensuales. Asimismo, y para estos casos el requisito del límite de rentas anuales previsto en el apartado 1.d) de este artículo será de 4 veces el IPREM en la comunidad autónoma o provincia de destino. Esta elevación de límite máximo de renta arrendaticia o precio de cesión y de límite de renta anuales no será de aplicación para el supuesto de alquiler de habitación.

A estos efectos, para promover la continuidad de esta prestación para los casos de movilidad geográfica entre comunidades autónomas, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana propondrá y someterá para su aprobación en la Conferencia Sectorial de Vivienda, Urbanismo y Suelo un acuerdo por el que todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla se comprometan a incluir esta casuística en las respectivas convocatorias del Bono Alquiler Joven.

4. A efectos de valoración de ingresos para la obtención de la ayuda, la presentación de la solicitud del Bono Alquiler Joven conllevará la autorización para recabar de la Agencia Estatal de Administración Tributaria la información del IRPF que permita valorar el cumplimiento de todos los requisitos previstos en el artículo 6.1. En caso de que se manifieste oposición expresa a la consulta de datos con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, deberá aportarse certificado de renta del ejercicio más reciente, con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

5. Las personas beneficiarias de las ayudas del Bono Alquiler Joven estarán obligadas a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

6. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización de la persona solicitante al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario, en los términos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás administraciones públicas competentes. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

7. No podrán obtener la condición de persona beneficiaria de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, con la única salvedad del cumplimiento de lo regulado en la letra e) del apartado 2 de dicho artículo 13 que

podrá ser exceptuado por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla en las convocatorias o resoluciones correspondientes.

Artículo 7. *Condición de vivienda habitual y permanente.*

La vivienda o habitación arrendada o cedida deberá constituir la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria o cesionaria, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda objeto de arrendamiento o cesión o en la que se ubique la habitación objeto de arrendamiento o cesión.

En el caso de personas beneficiarias que estén en condiciones de acceder a un arrendamiento o cesión de vivienda o habitación el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación. El correspondiente contrato de arrendamiento o cesión deberá formalizarse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de dicha resolución, que también quedará condicionada a su aportación.

La vivienda deberá constituir el domicilio habitual y permanente de la persona beneficiaria durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

Artículo 8. *Renta arrendaticia o precio de cesión.*

La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 600 euros mensuales. En esta renta o precio no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares. En el caso de alquiler de habitación esta renta o precio deberá ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar este límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión hasta 900 euros mensuales cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En el caso de alquiler de habitación este incremento de límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión podrá ser hasta 450 euros.

En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a los incrementos referidos en el párrafo anterior solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento, referida en el artículo 133.3, que acredite su conformidad.

La Comisión de Seguimiento podrá acordar la aplicación de un límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión superior a 900 euros mensuales, en función del número de personas jóvenes que convivan en la vivienda, cuando en la misma convivan dos o más personas jóvenes que sean beneficiarias y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda.

Artículo 9. *Entidades colaboradoras.*

El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a las personas beneficiarias. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de

Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora o cedente de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler o precio de la cesión en uso mediante, en su caso, el correspondiente descuento.

Artículo 10. *Compatibilidad y complementariedad del Bono Alquiler Joven.*

La ayuda del Bono Alquiler Joven deberá destinarse obligatoriamente por la persona beneficiaria al pago de la renta arrendaticia o precio de cesión de su vivienda o habitación habituales y permanentes y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda que para el pago del alquiler o cesión puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a personas beneficiarias especialmente vulnerables, entendiendo como tales a estos efectos las que determine la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad las personas perceptoras de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social ni las personas beneficiarias del Ingreso Mínimo Vital.

Asimismo, tampoco se considerará afectado por esta incompatibilidad el supuesto que de compatibilidad con el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 se regula expresamente en el artículo 55.1 de este real decreto. En este supuesto de compatibilidad la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión, ésta última determinada conforme a lo señalado en el artículo 56.1, no podrá exceder del 75% del importe de la renta arrendaticia o del precio de la cesión, respectivamente.

En los demás supuestos de compatibilidad referidos en el párrafo segundo de este artículo la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión podrá exceder la limitación anterior, pero no podrá exceder del importe de la renta arrendaticia o del precio de la cesión, respectivamente.

Artículo 11. *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de 250 euros mensuales con el límite del importe mensual de la renta arrendaticia o del precio de la cesión.

Artículo 12. *Plazo de concesión del Bono Alquiler Joven.*

La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de dos años.

Las personas beneficiarias de las ayudas estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que se la haya reconocido cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, resolverá limitando el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Artículo 13. *Acceso a la ayuda del Bono Alquiler Joven.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión del Bono Alquiler Joven mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

Artículo 14. *Procedimiento de concesión del Bono Alquiler Joven.*

Las subvenciones correspondientes al Bono Alquiler Joven podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 15. *Abono de la ayuda.*

El Bono Alquiler Joven se abonará a la persona beneficiaria o a la entidad colaboradora correspondiente, con carácter general, de forma periódica, a ser posible mensual, por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Se podrán hacer pagos anticipados y abonos a cuenta sin exigencia de garantía o aval a los beneficiarios.

Artículo 16. *Justificación por parte de la persona beneficiaria o de la entidad colaboradora del cumplimiento de la finalidad de la concesión del Bono Alquiler Joven y de la aplicación de los fondos recibidos.*

Las personas beneficiarias del Bono Alquiler Joven deberán justificar ante el órgano concedente de la ayuda el cumplimiento de la finalidad de la concesión de la subvención y de la aplicación de los fondos recibidos con una periodicidad mínima semestral y en todo caso en el plazo máximo de tres meses desde la finalización del último mes natural objeto de la subvención.

Se acreditará, por cualquier medio admitido en derecho, el efectivo pago de la renta arrendaticia o del precio de la cesión en todas y cada una de las mensualidades en que se haya recibido la subvención.

Esta justificación, una vez considerada suficiente por el órgano concedente, servirá de soporte para que la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate certifique al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el cumplimiento del objeto de la subvención, que se realizará con periodicidad semestral y en todo caso en el plazo máximo de tres meses desde la finalización del último mes natural objeto de la subvención que haya percibido el beneficiario cuyo periodo de concesión finalice más tarde.

TÍTULO II

Del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 17. *Objeto, régimen jurídico y ámbito territorial de aplicación.*

1. Este título tiene por objeto regular el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. Las aportaciones previstas en el presente Plan Estatal se destinan al mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos concedidas al amparo de planes estatales de vivienda anteriores y a la concesión de nuevas subvenciones; para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas; para ayudar a las víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables a dicho acceso; para fomentar la puesta a disposición de las administraciones públicas de viviendas libres de la SAREB, de entidades públicas o de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler asequible o social; para fomentar la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas que vayan a ser destinadas al alquiler asequible para personas mayores y personas con discapacidad; así como para mejorar la accesibilidad de y en nuestras viviendas también con especial atención a las personas con discapacidad.

Las citadas aportaciones se destinan también a la concesión de nuevas subvenciones para ayudar a las personas jóvenes, con escasos recursos económicos, en su acceso a la vivienda, ya sea en alquiler o mediante adquisición en determinados supuestos vinculados al reto demográfico y a la recuperación de municipios o núcleos de población de pequeño tamaño, así como para el fomento de nuevas formas de convivencia como el cohousing y otras edificaciones similares con notable proporción de espacios de interrelación, que respondan a las demandas de cualquier grupo de edad. Asimismo, se podrán destinar a la regeneración y renovación de ámbitos degradados y ámbitos que se caractericen por la existencia de infravivienda y chabolismo.

3. La concesión de las nuevas subvenciones se regirá por lo dispuesto en este título y en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el reglamento que la desarrolla, y en la normativa autonómica que, en cada caso, resulte de aplicación.

4. Los convenios a suscribir para el desarrollo del Plan se ajustarán, en todo caso, a lo dispuesto en el título preliminar, capítulo VI de la Ley 40/2015.

5. El Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 es de aplicación a todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, con excepción del País Vasco y Navarra.

Artículo 18. Programas del Plan.

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrenvenida.
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.
13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

Artículo 19. *Actuaciones objeto de subsidiación.*

Resultarán subsidiables las actuaciones objeto del programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Artículo 20. *Actuaciones objeto de subvención.*

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los siguientes programas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.
13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

Artículo 21. *Gestión de las ayudas del Plan. Convenios del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con las comunidades autónomas y con las ciudades de Ceuta y Melilla.*

1. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán convenios para la ejecución del Plan.

2. Corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Plan, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas administraciones el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas dentro de las condiciones y límites establecidos en este título para cada programa, y según lo que se acuerde en los correspondientes convenios. No obstante, en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana seguirá realizando directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

3. En los convenios se recogerán, con carácter general, los extremos previstos en el artículo 16 de la Ley 38/2003 y en el artículo 49 de la Ley 40/2015 y necesariamente:

a) La previsión de los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

b) La previsión de los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

c) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada Administración para su ejecución.

d) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

e) La creación de la correspondiente Comisión de Seguimiento, que estará presidida por la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

f) La promoción, publicidad e información de las actuaciones del Plan y la documentación facilitada a sus beneficiarios, realizada por cualquiera de las Administraciones Públicas, que deberá incluir en todo caso la imagen institucional del Gobierno de España-Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Las resoluciones de concesión de las ayudas deberán expresar igualmente que éstas están financiadas con cargo a fondos del Estado.

Artículo 22. Financiación del Plan.

1. Actuaciones objeto de subsidiación.

La financiación de las actuaciones objeto de subsidiación se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 17.09.261N.782 «Ayudas para renta básica de emancipación de jóvenes, subsidiación de préstamos y otros apoyos a la vivienda» o en la que la sustituya.

2. Actuaciones objeto de subvención.

La financiación de las actuaciones objeto de subvención se realizará conforme sigue:

a) El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan, en conjunto y por anualidades.

b) La financiación de las actuaciones objeto de subvención del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 17.09.261N.753 «Subvenciones Estatales. Planes de Vivienda» o en la que la sustituya.

c) En cada ejercicio, de 2022 a 2025 ambos incluidos, el 70% del importe que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se comprometa a aportar a cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla estará condicionado a que la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate cofinancie con una cuantía equivalente al 10% de dicho importe. En caso de que la cofinanciación de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea menor a dicho 10% el compromiso del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el 70% se reducirá proporcionalmente.

El 30% restante de dicho importe estará condicionado a que la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla cofinancie con una cuantía del 20% del mismo. En caso de que la cofinanciación de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea menor a dicho 20% el compromiso del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el 30% se reducirá proporcionalmente.

A los efectos establecidos en este apartado habrá de entenderse que para el cómputo de la cofinanciación autonómica del Plan no solo se incluirán los fondos destinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla al propio Plan, sino que también se incluirán los fondos destinados al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 que no fueren computados en el mismo y los fondos que destinen a los programas de ayuda del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia regulado en el Real Decreto 853/2021. En el cómputo de estos fondos se considerará todo lo comprometido por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en el ejercicio en curso y en ejercicios anteriores.

d) Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como las entidades locales podrán realizar otras aportaciones complementarias en cada ejercicio para actuaciones del Plan.

e) En cada convenio se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante acuerdo suscrito en el seno de la Comisión de Seguimiento, entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, se podrá modificar la distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. El importe total del compromiso financiero que adquiera el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para cada anualidad en el convenio no podrá ser incrementado en ningún caso.

La financiación de los programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida será prioritaria. A tal efecto las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla habrán de garantizar que las ayudas de estos programas se reconozcan con prevalencia sobre las ayudas de cualquier otro programa.

f) Solventada la priorización establecida en el apartado anterior, como mínimo, el 10% de la financiación comprometida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada ejercicio habrá de destinarse al programa de incremento del parque público de viviendas. Este porcentaje no será exigible para aquellas comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla que acrediten tener activado un programa similar mediante sus propios medios, lo que habrá de ser validado en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio que para la ejecución del Plan suscriban el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de que se trate. Asimismo, la referida comisión de seguimiento, a solicitud fundamentada de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate, podrá acordar la reducción de este porcentaje o incluso su no aplicación.

g) Solventada la priorización establecida en el apartado 5 y la reserva del 10% establecida en el apartado 6, como mínimo el 10% de la financiación comprometida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada ejercicio habrá de destinarse al programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB o de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social o al programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.

Este porcentaje mínimo no será de aplicación si la Consejería competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla justifica expresamente la innecesaria aplicación de estos programas, ya sea por la inexistencia de viviendas disponibles en su respectivo ámbito territorial o por cualquier otro motivo valorado y/o acreditado por la misma, siempre y cuando la correspondiente comisión de seguimiento se pronuncie en tal sentido.

h) Sin perjuicio y adicionalmente a lo establecido en los puntos anteriores en la distribución inicial por programas y años determinada en cada convenio, la correspondiente comisión de seguimiento podrá acordar que una parte de la financiación, ya sea estatal o autonómica, se asigne a otro programa o programas de ayuda concretos, sin que esta asignación pueda modificarse durante alguno o varios de los ejercicios del Plan.

i) Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla conforme a lo que se acuerde en la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y convocada al efecto por su titular.

j) El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá a las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta o Melilla el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en el correspondiente convenio.

Artículo 23. Personas beneficiarias.

1. En cada uno de los capítulos correspondientes de este título se establecen las actuaciones encuadrables en cada programa y las potenciales beneficiarias de las subvenciones, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para dichas personas.

2. Serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando las beneficiarias sean personas físicas deberán 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 contar con autorización de estancia o residencia en España. Cuando sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) A efectos de valoración de ingresos para la obtención de la ayuda, la presentación de la solicitud del Bono Alquiler Joven conllevará la autorización para recabar de la Agencia Estatal de Administración Tributaria la información del IRPF que permita valorar el cumplimiento de todos los requisitos previstos en el artículo 6.1. En caso de que se manifieste oposición expresa a la consulta de datos con la AEAT, deberá aportarse certificado de renta del ejercicio más reciente, con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo. La cuantía resultante se

convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) Las beneficiarias de ayudas de los programas estarán obligadas a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que esté realizando dicha tramitación o que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización de la persona solicitante al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario, en los términos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás administraciones públicas competentes. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económico recibida.

4. El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este real decreto, teniendo en cuenta las preferencias que resulten de aplicación según lo dispuesto en el mismo y en la normativa específica sobre sectores preferentes que en cada caso pueda resultar de aplicación, así como las preferencias adicionales que respeten las anteriores y que pueda establecer cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

5. No podrán obtener la condición de beneficiaria de estas ayudas las personas que incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, con la única salvedad del cumplimiento de lo regulado en la letra e) del apartado 2 de dicho artículo 13 que podrá ser exceptuado, en las convocatorias o resoluciones que realicen las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, en los programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida. Tampoco podrán obtener la condición de beneficiarias las que hayan sido sujetas de una revocación, por el órgano competente de alguna comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, de alguna de las ayudas contempladas en éste o el anterior plan estatal de vivienda por incumplimiento o causa imputable al solicitante.

Artículo 24. Entidades colaboradoras.

1. El órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a las personas beneficiarias. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015.

Cuando la persona interesada autorice la cesión de información, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de las ayudas de este Plan:

- a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.
- b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
- c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social y en la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social y las entidades mediadoras sociales relacionadas en la resolución de 2 de febrero de 2021 de la Secretaría de Estado de Derechos Sociales.
- e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

CAPÍTULO II

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 25. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellas personas beneficiarias que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 26. *Objeto del programa.*

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.

Artículo 27. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa 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 o de un contrato de cesión de uso o de arrendamiento o cesión de uso de una habitación.

b) Que la vivienda o habitación arrendada o cedida constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda o habitación constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que la suma total de las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento sean 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, de personas con discapacidad o víctimas de terrorismo y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%. En el supuesto de alquiler o cesión de habitación no se incluirá al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las rentas del arrendatario o cesionario.

A estos efectos tendrán la consideración de víctimas del terrorismo las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, los amenazados y secuestrados, así como el cónyuge o pareja de hecho y los hijos de los anteriores y de los fallecidos.

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.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta arrendaticia o precio de cesión, igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente. En el caso de alquiler o cesión de uso de habitación esta renta o precio deberá ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

2. No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o de cesión de uso se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona

física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

3. Cuando una beneficiaria de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la de la nueva renta o precio, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

Artículo 28. *Modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán reducir en las convocatorias de ayudas el límite máximo de rentas anuales de la unidad de convivencia y la renta arrendaticia o precio de cesión máximo mensual establecidos en el artículo anterior, en función de las circunstancias sociales, demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.

En determinados ámbitos, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda objeto de arrendamiento o cesión cuando así lo justifique la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación este límite de renta o precio solo podrá incrementarse hasta 450 euros mensuales. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a este incremento solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento que acredite su conformidad.

Por otra parte, no será necesaria la suscripción del acuerdo referido en el párrafo anterior en los siguientes casos:

a) En los supuestos de familias numerosas o de personas con discapacidad, para incrementar el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda objeto de arrendamiento o cesión que posibilita el acceso a la ayuda, hasta alcanzar 900 euros.

b) Para fijar un límite mínimo de ingresos que deba acreditar la unidad de convivencia o la persona física en el caso de alquiler o cesión de uso de habitación, a la hora de acceder a la ayuda.

Artículo 29. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda de este programa deberá destinarse obligatoriamente por la persona beneficiaria al pago de la renta o precio de su vivienda o habitación habitual y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines

de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social ni los beneficiarios del Ingreso Mínimo Vital.

Artículo 30. Cuantía de la ayuda.

Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 50% de la renta o precio mensual que deban satisfacer por el alquiler o cesión en uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

Artículo 31. Plazo de la ayuda.

La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de hasta cinco años.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Artículo 32. Acceso a la ayuda.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán convocar procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente. Podrán también convocarse de una sola vez para toda la vigencia del Plan.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 33. Concesión directa de las ayudas.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 34. Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.

En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora o cedente de las viviendas o habitaciones, podrá acordarse en la convocatoria de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que la entidad colaboradora gestione directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago del alquiler o precio de la cesión en uso mediante, en su caso, el correspondiente descuento.

CAPÍTULO IV

Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables**Artículo 35. Objeto del programa.**

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Artículo 36. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser beneficiarias las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. A estos efectos se considerarán personas especialmente vulnerables a aquellas que sean consideradas como tales por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla previo informe de los Servicios Sociales de las comunidades autónomas o de las administraciones locales correspondientes.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán regular supuestos específicos de especial vulnerabilidad con objeto de que su acreditación sea inmediata sin necesidad de la consideración caso a caso.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán considerar excepcionalmente, de forma inmediata, situaciones de sinhogarismo acreditadas por entidades colaboradoras debidamente habilitadas.

2. No podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, víctima de trata con fines de explotación sexual, víctima de violencia sexual, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

3. Podrán ser beneficiarias las administraciones públicas, sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las distintas administraciones públicas, entidades de utilidad pública, empresas públicas y entidades benéficas, de economía colaborativa o similares, siempre sin ánimo de lucro, cuyo objeto sea dotar de una solución habitacional a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables y siempre por cuenta de ellas.

Artículo 37. Solución habitacional.

1. Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, víctima de trata con fines de explotación sexual, víctima de violencia sexual, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerable, una vivienda de titularidad pública o privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios, accesibilidad y localización, para su disfrute, de forma individual o compartida, en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de disfrute temporal admitido en derecho, respetando, en su caso, los procedimientos de

adjudicación de vivienda que tengan establecidos las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla para los parques de vivienda de titularidad pública.

2. Esta solución habitacional se hace extensible excepcional y provisionalmente, si se acredita que no es posible la puesta en disposición de una vivienda conforme a lo señalado en el apartado anterior, para cualquier alojamiento o dotación residencial, susceptible de solventar el problema habitacional de las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerables. En todo caso se deberán salvaguardar los derechos constitucionales a la intimidad y a la libertad de tránsito de las personas alojadas.

3. Se procurará que nadie viva en viviendas o soluciones habitacionales de emergencia o de transición más tiempo del necesario para su traslado exitoso a una vivienda o solución habitacional permanente.

Artículo 38. *Renta arrendaticia o precio de la cesión.*

La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda, alojamiento o solución habitacional objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 600 euros mensuales. En esta renta o precio no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar este límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión hasta 900 euros mensuales cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler en contraste con la urgencia de la solución habitacional requerida.

En todo caso, las convocatorias o concesiones de ayudas que se acojan a este incremento deberán ser conformadas en un acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la correspondiente comisión de seguimiento.

Artículo 39. *Cuantía de la ayuda.*

1. Podrá concederse una ayuda de hasta 600 euros al mes, o 900 euros al mes en los supuestos de incremento del límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión referidos en el artículo anterior, y en todo caso de hasta el 100% de la renta o precio de la vivienda o solución habitacional a disfrutar en régimen de arrendamiento, cesión en uso o en cualquier régimen de disfrute temporal admitido en derecho.

2. Podrá concederse otra ayuda de hasta 200 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad, y suministros básicos de la vivienda o solución habitacional, incluidos los gastos de acceso a Internet, con el límite del 100% de dichos gastos. Esta ayuda será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto con la limitación de no sumar mayor importe que el coste y con las limitaciones reguladas en las disposiciones que regulen las otras ayudas, especialmente para el caso de los gastos de acceso a internet con las reguladas en el Real Decreto 989/2021, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución del programa de emisión de bonos digitales para colectivos vulnerables, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3. Los servicios sociales de la comunidad autónoma o de la administración local correspondiente habrán de informar, de forma preceptiva y vinculante, sobre la situación

económica y social de la unidad de convivencia, su situación de vulnerabilidad o exclusión social y del seguimiento social que proceda y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla determinará la cuantía de estas ayudas dentro de los límites de este artículo, atendiendo al informe de los servicios sociales y a las circunstancias personales de la persona beneficiaria. Esta determinación se podrá hacer de forma individualizada o generalizada para supuestos similares.

Artículo 40. Plazo de la ayuda.

La ayuda se podrá conceder por un plazo de hasta cinco años.

Así mismo la ayuda para atender a los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad y suministros básicos de la vivienda se podrá conceder también por un plazo de hasta cinco años.

Artículo 41. Acceso a la ayuda.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente pudiendo accederse a la ayuda también, a través del reconocimiento de una prestación a las personas que cumplan los requisitos para ser beneficiarios de este programa.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán realizar la primera convocatoria o resolución de estas ayudas en el plazo más breve posible desde la firma del correspondiente convenio de colaboración suscrito con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la ejecución de este Plan.

No se podrá resolver la concesión de ninguna ayuda de ningún programa de los regulados en este real decreto hasta que se hayan convocado o resuelto ayudas de este programa.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda se podrá abonar directamente a la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante el correspondiente descuento y por cuenta de la persona arrendataria.

Artículo 42. Concesión directa de la ayuda.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, por razones sociales y humanitarias, habida cuenta de la evidente y notoria urgencia y necesidad de dotar de solución habitacional a todos los potenciales beneficiarios de la ayuda regulada en este programa y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

CAPÍTULO V**Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad
sobrevvenida****Artículo 43. Objeto del programa.**

Este programa tiene por objeto la concesión de una ayuda para el pago del alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevvenida.

Artículo 44. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en este programa 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.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria, lo que deberá acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

c) Que las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento fueren, antes del devenir de la vulnerabilidad, iguales o inferiores a 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas del terrorismo y de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%.

A estos efectos tendrán la consideración de víctimas del terrorismo las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, los amenazados y secuestrados, así como el cónyuge o pareja de hecho y los hijos de los anteriores y de los fallecidos.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta o precio igual o inferior a 900 euros mensuales.

e) Que la persona arrendataria haya devenido vulnerable por haber sido reducidos, dentro de los dos años anteriores a la solicitud de la ayuda, los ingresos netos del conjunto de la unidad de convivencia de forma sustancial, en un 20% como mínimo, de forma que no superen 3 veces el IPREM y que el esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia, incluidas las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, satisfechas por la persona arrendataria, supere el 30% de los ingresos netos de la misma. A estos efectos el cómputo de los ingresos netos se realizará en cómputo anual aplicando, en su caso, los prorrateos que correspondan.

2. No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que la arrendataria o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la arrendataria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

Artículo 45. *Compatibilidad de la ayuda.*

La ayuda de este programa deberá destinarse obligatoriamente por la persona beneficiaria al pago de la renta arrendaticia de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

Artículo 46. *Cuantía de la ayuda.*

Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 100% de la renta arrendaticia mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Los servicios sociales de la comunidad autónoma o de la administración local correspondiente habrán de informar, de forma preceptiva y vinculante, sobre la situación de vulnerabilidad sobrevenida y del seguimiento social que proceda y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla determinará la cuantía de esta ayuda dentro de los límites de este artículo, atendiendo al informe de los servicios sociales y a las circunstancias personales de la persona beneficiaria. Esta determinación se podrá hacer de forma individualizada o generalizada para supuestos similares.

Artículo 47. *Plazo de la ayuda.*

La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo en que se mantenga la vulnerabilidad sobrevenida y con el límite de hasta dos años.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Artículo 48. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda podrá ser reconocida desde el primer mes en que se materialice la vulnerabilidad sobrevenida.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 49. *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en del artículo 22.2.c) de la Ley 38/2003, por razones sociales y humanitarias, habida cuenta de la evidente y notoria urgencia de posibilitar el mantenimiento en la vivienda de todos los potenciales beneficiarios de la ayuda regulada en este programa y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 50. Pago de la ayuda.

La ayuda se abonará directamente a la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante el correspondiente descuento y por cuenta de la persona arrendataria.

CAPÍTULO VI

Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Artículo 51. Objeto del programa.

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda o habitación digna y adecuada en régimen de alquiler o de cesión en uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la persona arrendataria o cesionaria o facilitando a las personas jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

Tiene también por objeto contribuir al reto demográfico de la recuperación de población en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

2. A los efectos de este Plan, se entiende por municipio o núcleo de población de pequeño tamaño el que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes en el momento de la entrada en vigencia de este real decreto.

Artículo 52. Opciones de ayudas.

Este programa regula dos opciones de ayudas a la persona arrendataria, cesionaria o adquirente de la vivienda no simultáneas entre sí:

1. Ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda o habitación habitual y permanente.

2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

Artículo 53. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa contempladas en la opción 1 del artículo 52 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, en calidad de arrendatario, de un contrato de cesión en uso en calidad de cesionario o de alquiler o cesión de uso de habitación en calidad de arrendatario o cesionario.

b) Tener menos de treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda o habitación arrendada, cedida o a arrendar o ceder, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

1.º En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato.

2.º En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos meses desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, tengan, en conjunto, unas rentas anuales 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 personas con discapacidad o de personas que sean hijos o hijas de víctimas de violencia de género y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%. En el supuesto de alquiler o cesión de habitación no se incluirá al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las rentas del arrendatario o cesionario.

e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta o precio igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación esta renta o precio habrá de ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

Cuando una persona beneficiaria de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento o cesión se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler o cesión, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

2. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2 del artículo 52 las personas físicas que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Haber suscrito a partir del 1 de enero de 2022 o estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda a edificar y disponer de unas rentas anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM. Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

b) Tener menos de treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda o en el momento de la suscripción del contrato público o privado de adquisición de vivienda cuando esta se realice antes de la convocatoria y después del 1 de enero de 2022.

c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente de la persona beneficiaria por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.

En el supuesto de vivienda a edificar el plazo mínimo de cinco años computará desde la efectiva entrega de la vivienda al adquirente.

d) Que el precio de adquisición de la vivienda sea igual o inferior a 120.000 euros.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

Artículo 54. Modificación de la renta máxima mensual.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, en relación con la ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de la cesión de vivienda del apartado 1 del artículo 52, podrán incrementar hasta 900 euros la renta o precio máximo mensual cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler o cesión que acrediten tal necesidad. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación este incremento solo podrá ser hasta 450 euros mensuales. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente han suscrito un acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio.

Artículo 55. Compatibilidad de la ayuda.

1. La ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de la cesión del apartado 1 del artículo 52 deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta del alquiler o del precio de la cesión en uso de la vivienda o habitación habitual, y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler o de la cesión en uso de este Plan o que puedan conceder las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

Por otra parte, esta ayuda será expresamente compatible con la ayuda del Bono Alquiler Joven, regulada en el título I de este real decreto, siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

2. La ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 52 deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de 10.000 habitantes o menos y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

Artículo 56. *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 52 será de hasta el 60% de la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

En el supuesto específico de compatibilidad con el Bono Alquiler Joven, referido en el párrafo tercero del apartado 1 del artículo anterior, la cuantía de la ayuda será de hasta el 40% de la diferencia entre la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o cesión de su vivienda o habitación habitual y permanente y la cuantía de 250 euros mensuales correspondientes al Bono Alquiler Joven. En todo caso la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa no podrá ser superior al 75% del importe de la renta o precio de la vivienda o habitación. A tal efecto y en su caso la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa se verá reducida en la cuantía necesaria.

2. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 36 será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20% del coste de adquisición de la vivienda. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de una persona, el importe de la ayuda que pudiera recibir una persona beneficiaria, que adquiere una parte de la misma, se determinará aplicando al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100% de la vivienda el porcentaje de cuota adquirida.

Artículo 57. *Plazos y abono de la ayuda.*

1. Ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 52.

La ayuda al alquiler o cesión en uso del apartado 1 del artículo 52 se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de cinco 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 cinco años.

Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento y que pueda determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda. En este supuesto, y en su caso, dicho órgano competente resolvería limitando el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha de la pérdida sobrevenida del derecho. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

Estas ayudas se abonarán, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

2. Ayuda para la adquisición de vivienda del apartado 2 del artículo 52.

Las personas beneficiarias de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente del apartado 2 del artículo 52 dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, para aportar a la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda. En ambos casos podrá tratarse de la adquisición de una vivienda ya construida o de una vivienda en construcción, siendo necesario que, en este último supuesto, en el contrato privado o escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2022 en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente, se inicie una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada a la beneficiaria cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2022, en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa. A tal efecto, el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizado por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda a la persona beneficiaria cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada, la persona beneficiaria o la entidad que la percibió por cuenta de la misma habrán de reintegrarla al Tesoro Público conforme a los procedimientos regulados al respecto.

Artículo 58. Acceso a la ayuda.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las dos opciones de ayuda reguladas en el artículo 52, mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

La ayuda de la opción 1 se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda de la opción 2 se abonará de una sola vez por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 59. *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 60. *Gestión de la ayuda mediante entidades colaboradoras.*

En relación con las ayudas del artículo 52 si existiera una entidad colaboradora que actúe como arrendadora, cedente o vendedora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que dicha entidad gestione directamente la recepción de la ayuda, siempre por cuenta de la persona beneficiaria, para su directa aplicación al pago de la renta del alquiler, precio de la cesión en uso o precio de venta mediante el correspondiente descuento.

CAPÍTULO VII

Programa de incremento del parque público de viviendas

Artículo 61. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el incremento del parque público de viviendas, mediante la adquisición de viviendas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso.

Artículo 62. *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas adquiridas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital, que se vayan a destinar al alquiler o cesión en uso durante un plazo mínimo, en ambos casos, de cincuenta años.

El destino por un plazo de al menos cincuenta años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Este plazo se computará desde la fecha de adquisición de cada vivienda.

Las viviendas deberán ser calificadas como viviendas de protección oficial en cualquiera de los regímenes ya existentes en la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que

se trate o en nuevo régimen que regulen al efecto, salvo que la comunidad autónoma o ciudad motive la no procedencia de tal calificación.

Las viviendas deberán ser accesibles y estar en condiciones de ser habitadas. En caso de no estar en condiciones de ser habitadas podrán financiarse las obras de habitabilidad, adecuación o accesibilidad con ayudas de este programa conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 67.

Artículo 63. *Personas o entidades beneficiarias de las ayudas.*

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital.

Podrán ser beneficiarias también las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, las empresas calificadas de promotor social por la comunidad autónoma donde se ubique la vivienda, cooperativas de autoconstrucción, sociedades cooperativas de viviendas en régimen de autopromoción, 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, siempre que actúen sin ánimo de lucro.

Artículo 64. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

Artículo 65. *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

En el supuesto de adquisición de viviendas destinadas al incremento del parque público de viviendas de titularidad autonómica o de las ciudades de Ceuta y Melilla, la adjudicación directa de las ayudas podrá ser reconocida a favor de la propia comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla previa norma de rango legal por ellas desarrollada que lo habilite.

Artículo 66. *Gestión.*

La financiación de este programa requerirá de la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla de que se trate. Este acuerdo deberá ser suscrito también por el ayuntamiento correspondiente solamente en los supuestos en que participe en la financiación de la adquisición.

Artículo 67. *Cuantía de la ayuda.*

Los adquirentes de viviendas para incrementar el parque público de vivienda destinada al alquiler o cesión en uso, podrán obtener una subvención de hasta el 60% del precio o coste de adquisición incluidos tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 6.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75% de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Estas subvenciones son compatibles con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto.

Artículo 68. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. Este umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto.

3. El umbral de precio de alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos puntos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.

4. La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

5. La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la persona cesionaria y se satisfagan por la persona cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

6. El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso regulado en este artículo podrá ser modificado por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio correspondiente.

Artículo 69. *Pago de la ayuda a la persona beneficiaria.*

El abono de la subvención a la persona beneficiaria podrá realizarse de una sola vez y con anterioridad a la adquisición de la vivienda, si bien expresamente condicionada a su formalización e inscripción en el registro de la propiedad. La formalización habrá de producirse

en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la ayuda y la inscripción en el registro en el plazo máximo de seis meses desde dicha formalización.

Artículo 70. Personas arrendatarias y cesionarias.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas o cedidas en uso a personas cuyas rentas anuales, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM en el momento de la suscripción de correspondiente contrato de arrendamiento o de cesión en uso.

Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio correspondiente.

CAPÍTULO VIII

Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 71. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento de la promoción de alojamientos o viviendas con instalaciones, servicios y zonas de interrelación, para personas mayores y personas con discapacidad, destinadas al alquiler o cesión en uso, tanto de titularidad pública como privada.

Artículo 72. Requisitos de las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de alojamientos o viviendas de nueva construcción o 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 veinte años. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Este plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla, declaración responsable de primera ocupación o acto administrativo equiparable admitido expresamente por la comunidad autónoma o ciudad de que se trate.

Las instalaciones, servicios y zonas de interrelación habrán de ser suficientes para proporcionar como mínimo, las siguientes prestaciones y servicios: servicios sociales, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para permitir el uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Los alojamientos o viviendas de las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios habrán de tener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de energía primaria no renovable.

Con el fin de favorecer la integración social, estas ayudas podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o solo para una parte de ellas.

Artículo 73. Personas beneficiarias de las ayudas.

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas:

- a) Las personas físicas mayores de edad.
- b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas y público-privadas.
- c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o 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.

Artículo 74. Gestión.

La financiación de este programa, exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento correspondiente.

Podrá ser suscrito únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la conformidad del ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la previsión de la actuación acompañada de una memoria-programa que la defina en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 75. Cuantía de la ayuda.

Las personas o entidades promotoras de los alojamientos o viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada alojamiento o vivienda, de hasta un máximo de 700 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación con un límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda.

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 incluidos tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

Artículo 76. Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.

El precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 10 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil privativa de alojamiento o vivienda. En este precio se incluye el disfrute de los espacios e instalaciones comunes y de interrelación.

Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos párrafos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización del precio que se acuerde de conformidad con la legislación específica de aplicación.

La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la persona cesionaria y se satisfagan por la persona cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

Artículo 77. *Concesión directa de la ayuda. Pago de la ayuda a la persona o entidad beneficiaria.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

El abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

- a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.
- b) Licencia municipal de obra.
- c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar a la beneficiaria el último 20% de la misma hasta que los alojamientos o viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:

- a) Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.
- b) Un mínimo del 20% de los alojamientos o viviendas de la promoción que obtengan subvención, hayan sido ya ocupados en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.
- c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 72.

Artículo 78. *Plazo de ejecución de las actuaciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta y seis meses desde la fecha de notificación de la concesión de la ayuda, que podrá extenderse a treinta y ocho meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de treinta meses y treinta y dos meses, respectivamente.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses como máximo.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 79. *Personas arrendatarias y cesionarias.*

Los alojamientos y viviendas financiadas con cargo a este programa deberán ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de sesenta y cinco años o a personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyas rentas anuales, incluyendo las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate.

Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio correspondiente.

Las personas mayores o con discapacidad no podrán disponer, en el momento de habitar el alojamiento o la vivienda, de vivienda propia o en usufructo en España. A estos efectos, no se considerará que se es persona propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

a) Cuando la persona titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.

b) Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

Artículo 80. *Transmisión de la edificación.*

La transmisión de la edificación que se haya beneficiado de las ayudas de este programa solo se podrá realizar una vez finalizadas las obras.

La transmisión de la edificación conllevará de forma automática para el adquirente la asunción de las obligaciones correspondientes a este programa de ayuda, debiendo el título de la transmisión recoger de forma expresa la asunción por éste de las mismas.

El título de la transmisión habrá de recoger también de forma expresa las consecuencias derivadas del incumplimiento de dichas obligaciones, incluyendo la devolución de las subvenciones recibidas por razón de la edificación cualquiera que hubiera sido el perceptor, así como en su caso, intereses, recargos y multas o sanciones que procedan.

CAPÍTULO IX

Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

Artículo 81. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada.

Artículo 82. Requisitos de los alojamientos y las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de alojamientos de nueva construcción, así como las promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo de veinte años. Se incluye, en ambos casos, actuaciones que procedan de la rehabilitación de edificios.

Este plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla, declaración responsable de primera ocupación o acto administrativo equiparable admitido expresamente por la comunidad autónoma o ciudad de que se trate.

El destino por un plazo de al menos veinte años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las edificaciones de las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa deberán ser accesibles y estar en condiciones de ser habitadas y habrán de tener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de energía primaria no renovable.

Con el fin de favorecer la diversidad de tipologías de proyecto y de perfiles socioeconómicos, estas ayudas podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o para una parte de ellas.

Artículo 83. Personas beneficiarias de las ayudas.

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas:

- a) Las personas físicas mayores de edad.
- b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas y público-privadas.
- c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas, incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, entidades sin ánimo de lucro y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985.

Artículo 84. Gestión.

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.

Podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la conformidad del

ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Con carácter previo al acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 85. Cuantía de la ayuda.

Las personas o entidades promotoras de actuaciones objeto de este programa podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil, tanto privativa del alojamiento o vivienda como de espacios comunes y de interrelación, de hasta un máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil.

La cuantía máxima de esta subvención, en conjunto, no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda.

Si la ayuda se solicita solamente para una parte de las viviendas o alojamientos de una promoción, el importe máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil se aplicará a la superficie privativa de las viviendas o alojamientos objeto de la ayuda y a la parte proporcional de la superficie útil de espacios comunes y de interrelación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para otros programas existan en este real decreto.

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 incluidos tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones exclusivamente de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

Artículo 86. Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.

El precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación. El reparto de esta parte proporcional se realizará en función de la superficie privativa de cada alojamiento o vivienda o conforme a otro criterio objetivo que puedan determinar las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 8 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de alojamiento o vivienda incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación.

Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos párrafos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización del precio que se acuerde de conformidad con la legislación específica de aplicación.

La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la arrendataria y se satisfagan por la arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la cesionaria y se satisfagan por la cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

Artículo 87. *Concesión directa de la ayuda. Pago de la ayuda a la persona o entidad beneficiaria.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

El abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

- a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.
- b) Licencia municipal de obra.
- c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, no se podrá abonar a la beneficiaria el último 20% de la misma hasta que los alojamientos o viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:

- a) Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.
- b) Un mínimo del 20% de los alojamientos o viviendas de la promoción que obtengan subvención, hayan sido ya ocupados en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.
- c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 82.

Artículo 88. *Plazo de ejecución de las actuaciones.*

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta y seis meses desde la fecha de notificación de la concesión de la ayuda, que podrá extenderse a treinta y ocho meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de treinta meses y treinta y dos meses, respectivamente.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses como máximo.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 89. Personas arrendatarias y cesionarias.

Los alojamientos o viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyas rentas anuales, incluyendo, en su caso, las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate.

Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio correspondiente.

Artículo 90. Transmisión de la edificación.

La transmisión de la edificación que haya obtenido ayudas de este programa solo se podrá realizar una vez finalizadas las obras.

La transmisión de la edificación conllevará de forma automática para el adquirente la asunción de las obligaciones correspondientes a este programa de ayuda, debiendo el título de la transmisión recoger de forma expresa la asunción por éste de las mismas.

Así mismo, el título de la transmisión habrá de recoger también de forma expresa las consecuencias derivadas del incumplimiento de dichas obligaciones, incluyendo la devolución de las subvenciones recibidas por razón de la edificación cualquiera que hubiera sido el perceptor, así como en su caso, intereses, recargos y multas o sanciones que procedan.

CAPÍTULO X**Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social****Artículo 91. Objeto del programa.**

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y de las entidades locales, así como de sus entidades dependientes o vinculadas, o de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su arrendamiento como vivienda social.

Artículo 92. Requisitos de las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que la SAREB y entidades públicas cedan, o hayan cedido desde la entrada en vigor de este real decreto, en usufructo a las comunidades autónomas o entidades locales, así como a sus entidades dependientes o vinculadas, o a entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, para ser destinadas al arrendamiento social durante un plazo de hasta cinco años.

Las viviendas deberán ser accesibles y estar en condiciones de ser habitadas. En caso de no estar en condiciones de ser habitadas podrán financiarse las obras de habitabilidad, adecuación o accesibilidad con ayudas de este programa conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 95.

Artículo 93. Personas beneficiarias de las ayudas.

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas las comunidades autónomas y las entidades locales, así como sus entidades dependientes o vinculadas. Podrán ser también beneficiarias las entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas.

Artículo 94. Gestión.

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo previo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.

Podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la conformidad del ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Con carácter previo al acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el convenio o acuerdo que proponen que se suscriba con la SAREB o entidad pública de que se trate para su análisis y estudio previo.

Artículo 95. Cuantía de la ayuda.

Las comunidades autónomas o entidades locales, así como sus entidades dependientes o vinculadas o las entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, podrán recibir una ayuda de entre 150 euros y 175 euros al mes por vivienda para hacer frente al precio acordado en la cesión del usufructo realizada por SAREB o entidad pública, por el tiempo que dure tal cesión.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 8.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75% de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Estas subvenciones son compatibles con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto.

Artículo 96. Limitación del precio del alquiler.

Las comunidades autónomas y las entidades locales o sus entidades vinculadas o dependientes, así como las entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, podrán arrendar las viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública de que se trate a un precio de entre 150 y 350 euros al mes.

La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 97. Pago de la ayuda a la persona beneficiaria.

La ayuda correspondiente al precio acordado para la cesión de la SAREB o entidad pública se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda para las obras de habitabilidad o adecuación de las viviendas se abonará de una sola vez a la finalización de las obras.

La ayuda se podrá abonar también en el supuesto de que los gastos en que se incurra se produzcan en un ejercicio diferente a aquel en que se han cedido las viviendas.

Artículo 98. *Concesión directa de las ayudas.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Las ayudas correspondientes a este programa podrán concederse cuando la cesión del derecho de usufructo se haya formalizado con posterioridad a la entrada en vigor de este real decreto.

Artículo 99. *Personas arrendatarias y cesionarias.*

Las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas a personas cuyas rentas anuales, incluyendo las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

Artículo 100. *Destino prioritario de las viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública.*

Las viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública de que se trate habrán de destinarse con carácter prioritario para satisfacer soluciones habitacionales a las víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables en los términos establecidos en el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en este real decreto.

CAPÍTULO XI

Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social

Artículo 101. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición o incorporación a programas de movilización de viviendas vacías, de las comunidades autónomas, entidades locales o de sus entidades dependientes o vinculadas, así como de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, de viviendas de cualquier titularidad, para su alquiler como vivienda asequible o social.

Artículo 102. *Requisitos de las viviendas.*

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las viviendas que se cedan o se incorporen a los programas de movilización de viviendas vacías de las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas, así como de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, para ser destinadas al arrendamiento asequible o social.

La cesión habrá de ser por un plazo de al menos siete años y deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad. En los supuestos que aconsejen un plazo inferior para la cesión, a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, éste se podrá reducir previo acuerdo de la comisión de seguimiento del correspondiente convenio de colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de que se trate.

El cómputo del plazo de la cesión se iniciará en la fecha del acuerdo de cesión.

Artículo 103. Personas beneficiarias de las ayudas.

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas las personas o entidades propietarias de viviendas que las cedan a las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas, así como a entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, para ser destinadas al arrendamiento asequible o social en los términos establecidos en este programa de ayuda.

Artículo 104. Gestión.

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo de cesión de las viviendas por las personas o entidades titulares a las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, a las entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas.

Este acuerdo de cesión previamente deberá ser informado favorablemente en el seno de la comisión de seguimiento del convenio que para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 suscribirán el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad correspondiente.

Artículo 105. Limitación del precio del alquiler.

Las viviendas se alquilarán por las comunidades autónomas, administraciones locales o entidades vinculadas y dependientes, por entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, o por las personas o entidades propietarias, en función de los términos de la cesión, al precio social que determine la comunidad autónoma, que no podrá ser superior a 400 euros por vivienda y mes, incrementado en la mitad de la diferencia entre dicho precio social y el precio de mercado que se acuerde en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con la comunidad autónoma o ciudad de que se trate para la ejecución del Plan previa propuesta motivada de la referida comunidad autónoma o ciudad.

Este precio umbral de 400 euros al mes será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

El umbral del precio de alquiler social será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización de dicho precio de conformidad con la legislación específica de aplicación.

La arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la arrendataria y se satisfagan por la arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 106. Cuantía de la ayuda.

Las personas o entidades propietarias de las viviendas podrán recibir una ayuda equivalente a la mitad de la diferencia entre el alquiler social que determine la comunidad autónoma y el precio de mercado que se acuerde en la comisión de seguimiento referido en el artículo anterior.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de hasta 8.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75% de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Estas subvenciones son compatibles con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto.

Artículo 107. Pago de la ayuda a la persona beneficiaria.

La ayuda se abonará, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Artículo 108. Concesión directa de las ayudas.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 109. Personas arrendatarias.

Las viviendas financiadas con cargo a este programa habrán de ser arrendadas a personas que consten en los registros de demandantes de viviendas en alquiler ya sean autonómicos o locales, cuyas rentas anuales, incluyendo las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

Si el registro de demandantes no existiera o no constaran demandantes en espera, podrán alquilarse a cualquier otra persona cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO XII

Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

Artículo 110. Objeto del programa.

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la accesibilidad, tanto en el medio urbano como rural, en y a:

1. Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
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.

Artículo 111. Personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa, con independencia de que se trate de personas físicas o jurídicas:

- a) Las propietarias o usufructuarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
- b) Las propietarias o usufructuarias de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.
- c) Las propietarias o usufructuarias de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva.
- d) 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 las viviendas.
- e) 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.
- f) Las sociedades cooperativas de viviendas integradas por socios cooperativistas que precisen alojamiento para sí o sus familiares, 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, constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960.
- g) Las propietarias que, de forma agrupada sean propietarias de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- h) 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.

Cuando las obras o actuaciones no sean de obligada ejecución por la persona propietaria y la propietaria y la arrendataria acuerden que esta última costee a su cargo las actuaciones de mejora de la accesibilidad, con cargo a parte o la totalidad de la renta arrendaticia, la arrendataria podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, de la persona o entidad propietaria única, la adopción del correspondiente acuerdo que le facultará para solicitar estas ayudas. En este supuesto la arrendataria podrá tener la consideración de beneficiaria.

Las personas o entidades beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las obras y actuaciones para la mejora de la accesibilidad. Cuando se trate de comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios el importe de la misma deberá repercutirse entre los propietarios de viviendas y, en su caso, los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurre en una o varias de

las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, no recibirá la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, salvo que el miembro referido este incurso en situación de especial vulnerabilidad a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla. Esta parte, en el supuesto de no incurso en situación de especial vulnerabilidad, se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Las personas o entidades beneficiarias de las ayudas de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones, siempre que el importe de todas las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

Artículo 112. Requisitos.

1. Las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la ayuda de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 2006. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán también conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 2006, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, que acredite la procedencia de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.

Para la obtención de estas ayudas se requiere que se aporte el proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible este proyecto, será necesario justificar en una memoria técnica suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizados antes de 2006. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 2006, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que al menos, el 50% de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.

c) Que, al menos, el 30% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea suficiente.

Cuando se trate de propietario único, que haya tenido que proceder al realojo de los inquilinos para realizar las obras de mejora de la accesibilidad, no se tendrá en cuenta este

requisito, si bien deberá justificar esta circunstancia y el compromiso de destinar las viviendas objeto de mejora en su accesibilidad a domicilio habitual de los arrendatarios en el referido porcentaje.

Tampoco se tendrá en cuenta este requisito cuando se trate de un inmueble donde se encuentre el domicilio habitual de una persona con discapacidad física que debido a la falta de accesibilidad en las zonas comunes se encuentre confinado en su vivienda.

d) Disponer informe técnico, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la procedencia de la actuación.

e) Que, en su caso, las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios debidamente agrupadas y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes.

f) Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible, será necesario justificar en una memoria, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

3. Las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva para las que se solicite de forma independiente la ayuda de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar finalizadas antes de 2006. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 2006 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.

b) Que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarias, usufructuarias o arrendatarias en el momento de solicitar acogerse a las ayudas. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.

c) Disponer de informe técnico, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la procedencia de la actuación.

Para la obtención de estas ayudas se requiere un informe técnico que justifique la procedencia de las obras y que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible este proyecto será necesario justificar en una memoria técnica, suscrita por técnico competente, la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

4. El presupuesto y el coste de las obras, así como el de los certificados, informes y proyectos técnicos que procedan no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

Artículo 113. *Actuaciones subvencionables.*

1. Se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas incorporando mecanismos motorizados u otros dispositivos de accesibilidad, así como cualquier medida de accesibilidad que facilite la autonomía y la vida independiente de personas con movilidad reducida, tanto en edificios como en viviendas unifamiliares, incluyendo los dispositivos adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual,

así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. Se incluye la integración mediante un único mecanismo de identificación (teléfono inteligente, cámaras, pantallas u otros dispositivos tecnológicos equivalentes en cuanto a su funcionalidad) de los sistemas de apertura y control de accesos y de otros sistemas que necesiten control personal y la adaptación, cuando existan, a altura no superior a 1,40 m de los dispositivos ya instalados.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado que permitan la localización, que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información, de comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles, o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad en uso de los ascensores, como la comunicación bidireccional en cabina.

d) La instalación de productos de apoyo a la audición para la accesibilidad en el entorno, como los bucles magnéticos.

e) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros que proporcionan información visual y auditiva y análogos.

f) La instalación de dispositivos de alarma en el ascensor que garanticen un sistema de comunicación visual, auditiva y bidireccional con el exterior para los casos de emergencia o atrapamiento. Así como la instalación de bucle magnético en dichos dispositivos.

g) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.

h) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas (unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva) o en los propios edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas, así como las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que habitan las viviendas. Se incluyen asimismo las obras necesarias y complementarias sobre elementos directamente relacionados con la actuación de mejora de accesibilidad universal y cuyo mal estado de conservación aconseje la intervención.

i) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad. En particular la instalación de elementos que mejoren la accesibilidad y seguridad de utilización en los ascensores, como la mejora de la nivelación de la cabina.

Artículo 114. Cuantía de las ayudas.

La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites:

a) 12.500 euros por vivienda cuando se solicita para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo 110.

Esta ayuda se podrá incrementar hasta 15.000 euros por vivienda si reside una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%.

b) 9.000 euros por vivienda y 90 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 del artículo 110.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

Esta ayuda se podrá incrementar hasta 15.000 euros por vivienda si reside en el edificio una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%.

c) 6.000 euros por vivienda cuando se solicita para actuaciones correspondientes al apartado 3 del artículo 110.

Esta ayuda se podrá incrementar hasta 15.000 euros por vivienda si reside una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%.

d) El 60% del coste de la actuación.

Este porcentaje se podrá incrementar hasta el 80% si en la vivienda o una de las personas que resida en el edificio sea una persona con discapacidad o mayor de sesenta y cinco años.

El límite unitario de las ayudas establecido en los apartados a), b) y c) de este artículo podrá ser incrementado en 3.000 euros más por vivienda en edificios o viviendas declaradas Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con algún nivel de protección 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 en su caso, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

Artículo 115. Plazo.

El plazo para ejecutar las obras de mejora de la accesibilidad en viviendas en los supuestos de los apartados 1 y 3 del artículo 110 no podrá exceder de doce meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

El plazo para ejecutar las obras de mejora de la accesibilidad en el supuesto del apartado 2 del artículo 110 no podrá exceder de veinticuatro meses, contados desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de doce meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y hasta doce meses como máximo.

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor, debidamente acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Artículo 116. Acceso a la ayuda.

1. El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La subvención a las viviendas en los supuestos de los apartados 1 y 3 del artículo 110 solo se podrán abonar, ya sea parcialmente en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

b) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

3. La subvención a los edificios, en el supuesto del apartado 2 del artículo 110, solo se podrá abonar, ya sea parcialmente en la forma de anticipo o pago a cuenta o en su totalidad, cuando el beneficiario haya aportado:

a) El acuerdo de la cooperativa y su asamblea o el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso, de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio.

b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra correspondiente.

c) El certificado de inicio de la obra correspondiente.

Artículo 117. Concesión directa de las ayudas.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

CAPÍTULO XIII

Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

Artículo 118. Objeto del programa.

1. Este programa tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales y de gestión inherentes a la erradicación de áreas abandonadas, obsoletas o en declive y, en todo caso, en aquellas en que exista chabolismo y/o infravivienda, con el fin último de contribuir a la inclusión social de las personas y unidades de convivencia afectadas a través del disfrute de una vivienda digna y adecuada en un contexto integrador.

A estos efectos se entenderá como infravivienda la edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad exigibles a la edificación.

2. Particularmente, pero no de forma exclusiva, podrán ser objeto de este programa las áreas identificadas en el Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana elaborado por el entonces Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad en el año 2016, en concordancia con la Estrategia para la inclusión social, la igualdad y la participación de la población gitana.

Artículo 119. *Delimitación de las zonas degradadas y de las áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda para acceder a las ayudas.*

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa la zona degradada o el área en que existe chabolismo y/o infravivienda deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla, por el ayuntamiento o por otra administración competente. Podrá ser continua o discontinua.

Artículo 120. *Acuerdo para la gestión de zonas degradadas y áreas en las que exista chabolismo y/o infravivienda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las propuestas de actuaciones en zonas degradadas o áreas en las que exista chabolismo y/o infravivienda que pretendan financiar con cargo a este programa.

En las comisiones de seguimiento de los convenios se suscribirán, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área, los correspondientes acuerdos. En caso de áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

Con carácter previo a la suscripción del acuerdo de la comisión de seguimiento deberá presentarse la siguiente documentación:

1. El acuerdo de delimitación de la zona o del área y una ficha resumen de la actuación, que contendrán la delimitación cartográfica del área, tanto en papel como, a ser posible, en un fichero «shape» georreferenciado, el resumen de los parámetros principales de la actuación y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos, en su caso.

2. Una memoria-programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

a) Un diagnóstico sobre la situación demográfica, social, económica y ambiental del área.

b) Un programa de actuaciones que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica y las formas de su ejecución y gestión, así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

c) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará el equilibrio presupuestario de la actuación sin menoscabo, en todo caso, del objeto social de la misma. En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en el artículo 104.

d) El plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

En el Acuerdo de comisión de seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2025. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá a la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración.

Artículo 121. Personas beneficiarias.

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada por la actuación.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varias beneficiarias, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y responsabilidad asumido por cada una.

Artículo 122. Actuaciones subvencionables.

Las actuaciones subvencionables por este programa son aquellas que contribuyan a la regeneración y renovación de zonas degradadas y a la erradicación del chabolismo y la infravivienda, en concreto:

a) Los procesos de realojo de los ocupantes de infraviviendas o chabolas, incluidas las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Obras de demolición de chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y ubicación dificulten el desarrollo de la actuación.

c) Adquisición de viviendas, obras de rehabilitación y de adecuación de viviendas o de construcción de nuevas viviendas. Las viviendas de nueva construcción o rehabilitadas habrán de tener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de energía primaria no renovable.

d) 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. Así como obras de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos, protección de la biodiversidad y de mejora de la eficiencia energética y utilización de energías renovables.

e) Redacción de proyectos y dirección técnica o facultativa de las obras, informes técnicos y certificados, tramitación administrativa, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única en su caso) y actuaciones de gestión.

El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación, incluidos gastos generales inherentes a la actuación, siempre que estén debidamente justificados, así como los tributos.

Artículo 123. Cuantía de las ayudas.

La cuantía máxima de las ayudas se determinará para cada actuación subvencionable conforme sigue:

1. Hasta 5.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las actuaciones y hasta un máximo de cinco años, para las actuaciones de preparación, desarrollo y seguimiento del proceso de realojo, incluidas las actuaciones de mediación vecinal o de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

2. Hasta el 80% del coste de las obras de demolición de chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y ubicación dificulten el desarrollo de la actuación.

3. Hasta 5.000 euros por vivienda que se adecúe, hasta 15.000 euros por vivienda que se rehabilite y hasta 50.000 euros por nueva vivienda que se adquiera o construya, con el límite, en todos los casos, del 80% del correspondiente coste de adecuación, rehabilitación, adquisición o construcción.

4. Hasta el 80% del coste de las obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos, incluidos los supuestos de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos, protección de la biodiversidad y de mejora de la eficiencia energética y utilización de energías renovables.

5. Hasta el 80% del coste de redacción de proyectos y dirección técnica o facultativa de las obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única en su caso) y de los costes asociados a la gestión inherente a la actuación.

Las subvenciones de este programa serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto.

Artículo 124. *Concesión directa de la ayuda. Abono de la ayuda.*

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

Con carácter previo a la percepción de la ayuda, ya sea en forma de anticipos, pagos a cuenta o en su totalidad, el beneficiario deberá aportar:

1. La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva.

2. Certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

Artículo 125. *Plazo para la ejecución de las actuaciones.*

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de ocho años desde la firma del correspondiente acuerdo de la comisión de seguimiento.

CAPÍTULO XIV

Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

Artículo 126. *Objeto del programa.*

El objeto de este programa es la concesión de ayudas para un seguro de protección de la renta arrendaticia que cubra el eventual impago la misma,

Artículo 127. Personas beneficiarias.

Las beneficiarias de las ayudas de este programa podrán ser las propietarias arrendadoras de las viviendas sea cual sea su naturaleza jurídica, o las arrendatarias que cumplan los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

El tomador del seguro podrá ser la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla o el arrendador.

Artículo 128. Requisitos de la persona arrendataria.

La arrendataria habrá de cumplir los requisitos establecidos para el programa de ayuda al alquiler de vivienda regulados en los apartados 1 y 2 del artículo 27.

Artículo 129. Importe asegurado.

El importe mínimo asegurado ha de ser la renta arrendaticia anual.

Si se reconociera ayuda para el alquiler a la arrendataria en cualquiera de los programas de este Plan el importe mínimo asegurado será la renta arrendaticia anual menos la ayuda al alquiler anual reconocida a la arrendataria.

Artículo 130. Cuantía de la ayuda.

La cuantía de la ayuda será de hasta el 5% de la renta arrendaticia anual.

Si se reconociera ayuda para el alquiler a la arrendataria en cualquiera de los programas de este Plan la cuantía de la ayuda sería de hasta el 5% de la renta arrendaticia anual menos la ayuda al alquiler anual reconocida a la arrendataria.

La ayuda no podrá ser superior al coste del correspondiente seguro de protección de la renta arrendaticia.

Artículo 131. Plazo de la ayuda.

La ayuda se reconocerá por el plazo de un año, pudiendo reconocerse posteriormente en sucesivos plazos de un año durante la vigencia del Plan.

Artículo 132. Procedimiento de concesión.

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

TÍTULO III

Del seguimiento, control y evaluación del Bono Alquiler Joven y del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

Artículo 133. *Órganos competentes para el seguimiento del Bono Alquiler Joven y el Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

1. Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo.

La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo es el órgano superior de cooperación, de carácter multilateral y ámbito sectorial, entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, por un lado, y la Administración del Estado, por el otro, en materia de vivienda y suelo. Estará presidida por la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la titular de su vicepresidencia será designada por las titulares de las consejerías autonómicas con competencias en materia de vivienda, urbanismo y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno.

La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo ajustará sus actuaciones a lo dispuesto en el artículo 147 y siguientes de la Ley 40/2015 y a lo que establezca en su reglamento interno de funcionamiento.

Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo serán convocadas por la persona titular de su presidencia, que podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las administraciones públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones a su mejor funcionamiento. En particular, cuando la Conferencia aborde cuestiones relacionadas con el Bono Alquiler Joven y con el Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias.

Corresponderá a la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, entre otras funciones, el seguimiento de la implantación y la verificación de los resultados del Bono Alquiler Joven y del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, proponiendo al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana cuantas medidas considere oportunas para su mayor eficiencia.

2. Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo.

La Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo estará constituida por la persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que la presidirá, y las personas responsables designadas por las titulares de las correspondientes Consejerías, competentes en la materia, con rango mínimo de Director General de cada comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla.

Tendrá carácter de comisión sectorial a los efectos de la Ley 40/2015 y podrá participar en el seguimiento y evaluación del Bono Alquiler Joven y del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y de los acuerdos que al respecto adopte la correspondiente Conferencia Sectorial, además de proponer a la misma cuantos asuntos, sobre esta materia, que decida elevar.

3. Comisión de Seguimiento.

La Comisión de Seguimiento estará prevista en los convenios que se suscriban entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y será la misma que haga el seguimiento del Bono Alquiler Joven. Estará constituida por la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que la presidirá, y por la persona titular del órgano competente en la materia de la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

La Comisión de Seguimiento velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido para la ejecución del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, pudiendo acordar reajustes en el reparto de la financiación inicialmente previstas en y entre los distintos programas, con las limitaciones establecidas en el artículo 22, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2025.

La Comisión de Seguimiento velará también por el adecuado cumplimiento de lo regulado en este real decreto en relación con el Bono Alquiler Joven adoptando, en su caso, acuerdos que contribuyan a su mejor y más rápida eficacia, sin menoscabar las garantías reglamentarias de aplicación.

Artículo 134. *Control e información del Bono Alquiler Joven y del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

1. Una vez vencido el semestre natural, y antes del último día del mes siguiente, se enviará por cada una de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla un informe (o archivo informático o por acceso a aplicaciones informáticas compartidas) en el que se recojan los siguientes datos:

a) Número de solicitudes recibidas para el Bono Alquiler Joven y por cada programa del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.

b) El número de personas beneficiarias a los que se les ha concedido la ayuda del Bono Alquiler Joven y las ayudas de cada uno de los programas del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, desglosado por provincias y municipios, así como el importe de la subvención que le corresponde abonar a cada uno de ellos.

c) Relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación del órgano gestor competente.

2. Si la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana no recibe o no tiene acceso a la documentación establecida para el Bono Alquiler Joven y para cada uno de los programas del Plan, ni la relación de abonos, tanto realizados como pendientes de realizar, con la correspondiente justificación contable o certificación, ni los informes semestrales o de evaluación anual reseñado en el artículo siguiente, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá paralizar las transferencias de fondos a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, hasta la recepción completa de dicha información.

También se podrán paralizar las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento de este real decreto, del convenio correspondiente y, en todo caso, de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

Artículo 135. *Evaluación del Bono Alquiler Joven y del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

Con independencia del control y la información descritos en el artículo anterior, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán presentar al Ministerio de

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana un informe de evaluación anual relativo al desarrollo del Bono Alquiler Joven, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86.2, regla sexta de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Asimismo, deberán presentar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana un informe de evaluación anual relativo al desarrollo de los programas del Plan en su ámbito territorial conforme a lo que se establezca en el convenio correspondiente, y también sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86.2, regla sexta de la Ley 47/2003.

Los informes de evaluación anual se presentarán al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el primer trimestre del año siguiente al que es objeto de evaluación, y en ellos se deberá incluir un resumen de la información anual del Bono Alquiler Joven y del Plan por programas, así como un análisis de dicha información. En dichos informes deberá incluirse la variable de sexo en las estadísticas y recogida de datos realizadas.

Artículo 136. *Reasignación de recursos del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

La no justificación en tiempo y forma de la adquisición de compromiso financiero, del gasto o de la aplicación de los fondos transferidos con anterioridad, así como el incumplimiento de plazos establecidos para la gestión de actuaciones subvencionables por el Plan, serán causa de la reasignación de los correspondientes recursos por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. A tal efecto, los convenios que suscriba el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla especificarán los plazos y condiciones de aplicación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Efectividad de las ayudas.*

Las ayudas que se otorguen en aplicación de este real decreto podrán reconocerse con efectos del 1 de enero de 2022 aunque la fecha del reconocimiento fuere posterior. No podrán reconocerse con efectos anteriores al 1 de enero de 2022.

Segunda. *Modificación del destino y de precios máximos de venta o alquiler de planes de vivienda anteriores.*

El destino a la venta, al alquiler o al alquiler con opción a compra y la limitación de los precios de venta o de alquiler establecidos para las viviendas a promover en suelos protegidos, incluida la reserva de suelo resultante del correspondiente desarrollo urbanístico, al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 o de los anteriores planes estatales vivienda, podrán ser modificados por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla con objeto de garantizar la viabilidad económica de las actuaciones, fomentar la promoción de viviendas con precios de venta, alquiler con opción a compra o alquiler asequibles en estos suelos y facilitar el acceso a viviendas ya finalizadas a los ciudadanos con recursos limitados.

Estas modificaciones deberán estar amparadas en una memoria justificativa y habrán de ser acordadas en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio que para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 suscriban las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. No afectarán a las ayudas estatales que, en su caso y al amparo del plan estatal de vivienda de que se trate, hubieren sido recibidas.

Las actuaciones que se desarrollen en estos suelos podrán acogerse adicionalmente a las ayudas de cualquier programa de los establecidos en este real decreto siempre y cuando cumplan con todos los requisitos para el mismo exigidos.

Tercera. *Ampliación del plazo para la ejecución de determinadas actuaciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.*

Los plazos de ejecución de las actuaciones establecidos en los artículos 31, 38, 45 y 72 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplían en doce meses, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario mediante Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del convenio suscrito para la ejecución del Plan entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

El plazo de ejecución de las actuaciones establecido en el artículo 54 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplía en dos años, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario mediante Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del convenio suscrito para la ejecución del Plan entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

Cuarta. *Compensación de ayudas de planes estatales de vivienda.*

A los efectos de lo dispuesto en la regla sexta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, transferidos a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y que se encuentren en poder de las mismas.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá compensar con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, en concepto de subvención, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. En caso de no producirse la compensación, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana iniciará el procedimiento de reintegro al Tesoro Público. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las subvenciones percibidas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Disposiciones que se derogan.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este real decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Títulos competenciales.*

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

Segunda. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se habilita a la persona titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.

2. El titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá concretar la cuantía de las subvenciones del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este real decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan. Estas modificaciones no podrán afectar a subvenciones ya reconocidas.

Tercera. *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 18 de enero de 2022.

FELIPE R.

La Ministra de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana,
RAQUEL SÁNCHEZ JIMÉNEZ