

MINISTERIO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

13998 *CORRECCIÓN de errores del Real Decreto 1718/2004, de 23 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Vivienda.*

Advertido error en el Real Decreto 1718/2004, de 23 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Vivienda, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 180, de 27 de julio de 2004, se procede a efectuar la oportuna rectificación:

En la página 27176, primera columna, en el artículo 1.2, donde dice: «2. Las competencias atribuidas en este real decreto se entenderán en coordinación y sin perjuicio de aquellas que corresponden a otros departamentos ministeriales o a sus organismos públicos, que se regulan por su normativa específica.», debe decir: «2. Las competencias atribuidas en este real decreto se entenderán sin perjuicio de aquellas que corresponden a otros departamentos ministeriales o a sus organismos públicos, que se regulan por su normativa específica.»

MINISTERIO DE SANIDAD Y CONSUMO

13999 *CORRECCIÓN de errores de la Orden SCO/869/2004, de 17 de marzo, por la que se aprueban adiciones y actualizaciones a la Real Farmacopea Española.*

Advertido error en el texto del preámbulo de la Orden SCO/869/2004, de 17 de marzo, por la que se aprueban adiciones y actualizaciones a la Real Farmacopea Española publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 81, de 3 de abril de 2004, procede efectuar la siguiente rectificación:

En la página 14213, segunda columna, tercer párrafo, donde dice: «... de la Real Farmacopea Española con 276 monografías de la Farmacopea Europea.», debe decir: «... de la Real Farmacopea Española con 184 monografías de la Farmacopea Europea.»

MINISTERIO DE VIVIENDA

14000 *REAL DECRETO 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.*

La situación del subsector de la vivienda ha venido caracterizándose, desde hace varios años, por una evo-

lución en la que, de modo aparentemente paradójico, se han registrado, por el lado de la oferta, unas cifras sin precedentes de producción de nuevas viviendas libres, mientras que, simultáneamente, sus precios medios han ido experimentando importantes y continuados incrementos. Por otra parte, el segmento de las actuaciones protegidas mediante financiación cualificada estatal se ha mantenido en una tónica meramente discreta y constante, lo que, en comparación con un mercado libre de producción creciente, ha dado lugar a una participación porcentual cada vez de menor peso en el conjunto del mercado residencial de nueva construcción.

Si bien la intensa actividad registrada en el subsector de la vivienda ha creado y sostenido unos positivos niveles de actividad y empleo sectorial y, por otra parte, ha contribuido a satisfacer las necesidades de vivienda de muchas familias, la continua elevación de los precios de las viviendas libres ha dado lugar a diversos efectos negativos desde un punto de vista social. Así, por una parte, ha impedido que amplios sectores sociales con necesidades de vivienda y niveles medios y bajos de recursos hayan podido acceder, en propiedad o en alquiler, a viviendas dignas, adecuadas a sus necesidades. Además, el proceso indicado de encarecimiento de las viviendas libres ha provocado, a su vez, el incremento de los precios de los factores de producción, lo que afecta de modo especial a las viviendas protegidas. Al tener estas últimas, como es lógico, unos precios máximos de venta fijados administrativamente, el encarecimiento de sus costes de producción les ha restado atractivo e, incluso, viabilidad ante los promotores potenciales de aquellas, promotores mayoritariamente de carácter privado. De ahí, la modestia del peso del subsector protegido en el conjunto de los mercados de la vivienda, no sólo con carácter relativo, sino, incluso, en cuanto a las cifras absolutas de las actuaciones de todo tipo con financiación cualificada en el marco de la planificación estatal de la vivienda protegida.

Resulta claro que las cifras de objetivos que se ha propuesto este plan son insuficientes de cara a las necesidades existentes, acumuladas y sin salida debido al proceso antes indicado de encarecimiento de las viviendas libres.

En este contexto, el Gobierno considera necesario ampliar las cifras de objetivos del vigente plan de vivienda, como respuesta a las necesidades que, en este terreno, no están siendo atendidas por la dinámica del mercado libre.

Por ello, se pretende estimular la promoción de viviendas protegidas, de modo que, aun manteniéndolas, en todo caso, a una significativa distancia por debajo de los precios medios de las viviendas libres, sus precios máximos de venta se eleven, especialmente en ciertos grupos de municipios singulares, haciendo así más atractiva e, incluso, viable su promoción. Para poder proceder a esta actualización de precios de las viviendas protegidas, se requieren determinadas modificaciones, que se incluyen en este real decreto, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para fijar el precio básico en el ámbito nacional, lo que se lleva a efecto en la disposición adicional segunda. También a estos efectos se modifican los coeficientes diferenciales de precios máximos de aquellos municipios singulares en los que las tensiones de precios de las viviendas libres crean mayores problemas de acceso a la vivienda.

Estas medidas, a su vez, facilitarán a los adquirentes de las viviendas existentes a las que se refiere el capítulo IV del mencionado real decreto encontrar una gama más amplia de viviendas que puedan satisfacer sus necesidades, beneficiándose a la vez de las ayudas públicas.

Los incrementos de precios máximos facilitarán, por otra parte, la viabilidad de la ejecución de obras de rehabilitación y la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción que incorporen medidas constructivas adicionales que incrementen el ahorro energético y el aislamiento acústico y que tiendan en general hacia una construcción más sostenible, todo ello con antelación al impulso que, en este sentido, van a suponer medidas normativas de ámbito estatal de próxima aprobación, tales como el Código Técnico de la Edificación previsto en la Ley 38/1999, de 6 de noviembre, de ordenación de la edificación, la transposición de la Directiva 2002/1991/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y la reglamentación de desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo que afecta a los edificios.

No se dispone, por otro lado, de un parque de viviendas en arrendamiento, con las dimensiones suficientes y la moderación de alquileres necesaria para adaptarse a las necesidades de alojamiento de amplias capas de la población, precisamente aquellas cuya situación económica familiar es más débil. No cabe olvidar, de modo especial, a los jóvenes que buscan emanciparse. Ayudar a su alojamiento adecuado significa contribuir, indirectamente, a un mejor encaje laboral y, en su caso, a la formación de nuevos hogares. También los inmigrantes constituyen otro grupo social de importancia creciente, cuyas necesidades de vivienda podrían afrontarse de forma adecuada, en general, al menos inicialmente, a través del alojamiento en arrendamiento.

Pero, como se ha indicado, y pese al importante número de nuevos contratos de arrendamiento que los análisis sectoriales detectan, la dimensión global del parque de viviendas en alquiler tiende continuamente a decrecer.

Por todo ello, el Gobierno considera prioritario frenar e, incluso, invertir la situación de deterioro del segmento arrendaticio, fomentando con todos los instrumentos a su alcance el resurgir de la cultura del alquiler, como régimen de tenencia y alojamiento diferenciado del de acceso a la propiedad, digno del interés de los ciudadanos no sólo como solución residual para quienes definitivamente no pueden aspirar a la propiedad de una vivienda, sino como fórmula alternativa a esta última, apropiada para determinadas circunstancias personales y no excluyente, en principio, del ulterior paso a la propiedad de una vivienda. Para ello, es preciso incrementar la oferta de viviendas en alquiler en condiciones ventajosas de rentas, de modo que, también por este lado, la alternativa arrendamiento pueda fundamentarse en una elección económica racional.

En este contexto, y al margen de otras posibles medidas que pueden adoptarse fuera del ámbito del vigente Plan de Vivienda, este real decreto amplía y flexibiliza varias de las posibilidades que ya se encuentran en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Por una parte, se incrementará la cuantía de las subvenciones que percibirán los promotores de viviendas protegidas en arrendamiento con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, a través de las indicadas subidas de precios máximos de las viviendas protegidas, lo que supondrá un nuevo estímulo para la promoción de nuevas viviendas protegidas en arrendamiento.

Además, se abre a organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, aunque bajo ciertas condiciones, la posibilidad de adquirir viviendas existentes —salvo aquellas sujetas a regímenes de protección pública—, con la financiación cualificada correspondiente, para destinarlas al arrendamiento, posibilidad que, hasta el momento, estaba reservada a entidades sin ánimo de lucro.

Por otra parte, se potencian las subvenciones estatales a quienes rehabiliten sus viviendas libres para cederlas en arrendamiento, bajo ciertas condiciones.

Asimismo, se crea una nueva subvención dirigida a los inquilinos, preferentemente jóvenes, para facilitarles, de forma temporal, el pago de los alquileres, cuando se den determinadas circunstancias que les dificulten hacerles frente. De este modo, la alternativa de vivir en alquiler se hará más atractiva y realista para un cierto número de ciudadanos con ingresos medios y bajos.

Asimismo, la agencia pública estatal de alquileres podrá contribuir a potenciar y dar mayor fluidez a estas nuevas vías abiertas por este real decreto.

Finalmente, se modifica el apartado 1 del artículo 12, relativo a los ingresos familiares, del citado Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para adaptarlo a las variaciones introducidas en la Ley 46/2002, de 18 de diciembre, en la que, entre otros aspectos, se reforma en parte el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, reforma finalmente integrada en el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de dicho impuesto. Asimismo, se incluye una disposición adicional, relativa al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía.

Para la elaboración de este real decreto se ha consultado, entre otros, a las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, así como a las asociaciones y organizaciones más representativas del sector.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de julio de 2004,

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.*

El Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se da nueva redacción al párrafo c) del artículo 1.1, y se le añaden dos nuevos párrafos, f) y g):

«c) La adquisición de otras viviendas existentes, libres o sujetas a regímenes de protección pública, cuando se trate de una segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este real decreto, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas.»

«f) La cesión de viviendas libres para arrendamiento, en las condiciones establecidas en este real decreto.

g) Las actuaciones de apoyo económico a los inquilinos, en las condiciones que se establecen en este real decreto.»

Dos. Se añade un nuevo párrafo d) en el artículo 2.1.B, con la siguiente redacción:

«d) Otras subvenciones, destinadas a fomentar la oferta de viviendas libres en arrendamiento y a facilitar el pago de la renta a los inquilinos.»

Tres. Los párrafos b) y d) del artículo 3 quedan redactados del siguiente modo:

«b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales, para uso propio, o arrendatarios no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por ciento, en el caso de familias numerosas. No será de aplicación la restricción correspondiente a la titularidad de viviendas libres cuando se trate de la financiación cualificada correspondiente a los supuestos contemplados en el apartado 7 del artículo 20 y en el párrafo c) del artículo 35.2 de este real decreto, siempre que se acredite que dichas viviendas van a ser arrendadas, directamente o mediante cesión, por cualquier otro título, a la comunidad autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla o a través de agencias o sociedades públicas que incluyan entre sus actividades el arrendamiento de viviendas, para su alquiler en las condiciones previstas en dicho apartado.

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 9 para el primer acceso a la vivienda en propiedad.»

«d) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no hayan obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de aquella. No será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de financiación cualificada se deba a la adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía, o cuando la financiación cualificada previamente obtenida hubiera consistido en las subvenciones a inquilinos, previstas en este real decreto. En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado anteriormente obtenido y la devolución, de las ayudas económicas directas obtenidas, actualizadas con los intereses legales, salvo en el supuesto de familias numerosas y de las mencionadas subvenciones a inquilinos.

En el supuesto de compradores de viviendas existentes a los que se refiere el artículo 20.7 de este real decreto, no será preciso el cumplimiento del plazo indicado de financiación cualificada, así como tampoco la cancelación del préstamo o préstamos cualificados, ni la devolución de ayudas económicas directas.»

Cuatro. El segundo párrafo del artículo 7 queda redactado del siguiente modo:

«El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, acordará, en el mes de diciembre de cada uno de los años de vigencia del Plan de Vivienda 2002-2005, o en cualquier otro momento, si las circunstancias lo aconsejaren, la cuantía del precio básico, habida cuenta de la evolución del Plan de Vivienda 2002-2005, de los indicadores públicos

de precios de las viviendas libres y de costes de la edificación residencial, de la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la economía. Dicho acuerdo será publicado en el "Boletín Oficial del Estado".»

Cinco. El segundo párrafo del artículo 8 queda redactado del siguiente modo:

«En los municipios declarados singulares, el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este real decreto podrá incrementarse, en relación con los máximos establecidos por cada comunidad autónoma o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Municipios singulares del grupo 0: hasta un 90 por ciento a efectos, únicamente, de las viviendas libres adquiridas en segunda o posterior transmisión, a las que se refiere el artículo 23.a) de este real decreto, y hasta el mismo porcentaje que en los municipios singulares del grupo A, para el resto de las viviendas acogidas a este real decreto.

b) Municipios singulares del grupo A: hasta un 55 por ciento.

c) Municipios singulares del grupo B: hasta un 20 por ciento.

d) Municipios singulares del grupo C: hasta un 10 por ciento.»

Seis. El apartado 2 del artículo 10 queda redactado del siguiente modo:

«2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no podrán transmitir ínter vivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de 10 años desde la formalización de dicho préstamo. Quedan exceptuadas las familias numerosas, en el supuesto al que se refiere el apartado 2 del artículo 9 de este real decreto, así como los adquirentes previstos en el apartado 7 del artículo 20, en cuanto al arrendamiento de las viviendas; y podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o por otros motivos justificados, mediante autorización de la comunidad autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla. En cualquier caso, excepto en el citado supuesto del artículo 20, se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Una vez transcurridos 10 años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión ínter vivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.»

Siete. El primer párrafo del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 12 quedan redactados del siguiente modo:

«1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), corregida

según se establece en los apartados 3 y 4 de este artículo, de la parte general y especial de la renta del período impositivo, reguladas en los artículos 38 bis y 39, y aplicando a la cantidad resultante la reducción prevista en el artículo 46 bis de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, modificada por la Ley 46/2002, de 18 de diciembre (que se corresponden con los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo), correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos antes mencionados de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.»

«2. A efectos de este real decreto, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.5 para las subvenciones a inquilinos, se entiende por ingresos familiares los determinados conforme al apartado 1 anterior, referidos a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.»

Ocho. El apartado 7 del artículo 20 queda redactado del siguiente modo:

«7. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha ley, podrán adquirir viviendas existentes a las que se refiere el artículo 23 de este real decreto, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para su cesión en arrendamiento a arrendatarios cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), ateniéndose a los plazos y rentas máximas previstos en este artículo, tomando como referencia la cuantía del precio básico en el ámbito nacional vigente en el momento de adquisición de la vivienda.

El precio máximo de adquisición será el fijado en el artículo 24.1.

La financiación cualificada será la establecida en el artículo 21.4.

Las limitaciones en cuanto al destino del uso de la vivienda y precios máximos de venta y renta se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.»

Nueve. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 21, con la siguiente redacción:

«4. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en

su objeto social el arrendamiento de viviendas, que adquieran viviendas existentes para su cesión en arrendamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 20.7 de este real decreto, podrán obtener préstamo cualificado, con las características establecidas en el artículo 25. La duración de su período de amortización será de 10 ó 25 años, sin período de carencia.

En el caso de las viviendas con préstamo cualificado a 10 años, el precio máximo de venta, transcurrido ese período, y hasta el plazo de 25 años desde la formalización del préstamo cualificado, será el mismo aplicable a una vivienda existente, según el capítulo IV de este real decreto, ubicada en el mismo lugar, y en la misma fecha de la venta.

La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por los adquirentes de las viviendas existentes que van a ser cedidas en arrendamiento será la siguiente:

Duración del período de amortización (años).	25		10	
Subsidiación de la cuota (%).	40	31	24	16
Duración subsidiación (años).	5 primeros.	6.º al 20.º	5 primeros.	6.º al 10.º

El Ministerio de Vivienda subvencionará al organismo público o sociedad, con o sin ánimo de lucro, cuando la superficie útil de la vivienda no exceda de 70 metros cuadrados, en una cuantía del 12 por ciento del precio de adquisición, cuando se trate de un préstamo a 10 años, y del 16 por ciento de dicho precio cuando la duración del período de amortización del préstamo sea de 25 años.

La percepción de la subvención requerirá la previa presentación del contrato de arrendamiento.»

Diez. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 21, con la siguiente redacción:

«5. Podrán obtener las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el artículo 2.1.B.d) de este real decreto, los inquilinos preferentemente jóvenes con edad no superior a los 35 años que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda, cuyos ingresos familiares no excedan de 15.792 euros, calculados según los criterios establecidos en el artículo 12, y la renta anual a satisfacer por aquellos suponga, como mínimo, el dos por ciento y, como máximo, el nueve por ciento del precio máximo a que se refiere el artículo 20.2, último párrafo, de este real decreto. A estos efectos, la superficie máxima computable, para las viviendas, será de 90 metros cuadrados de superficie útil, y para el garaje y trastero, las previstas en el artículo 14.b), con independencia de que las superficies reales respectivas sean superiores.

Los ingresos familiares anuales se referirán, en este caso, a los de todos los ocupantes de la vivienda, exista o no, entre ellos, relación de parentesco.

Será necesario que el solicitante de esta ayuda presente, al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el contrato de arrendamiento, para su visado, a efectos del reconocimien-

to, en su caso, de la subvención que proceda, y de acuerdo con los procedimientos que se establezcan.

En todo caso, la cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40 por ciento de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilino, o al arrendador, directamente por el citado órgano competente, o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento. El arrendador, en estos casos, descontará previamente la cuantía de la ayuda de la renta total a abonar por el arrendatario.

La duración máxima de esta subvención será de 24 meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

No podrán obtenerse nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos al menos cinco años desde la percepción de subvenciones estatales a los inquilinos, sin incluir las posibles ayudas de carácter fiscal.

Las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer, dentro de los límites referidos de ingresos máximos, rentas y cuantía máxima de subvención, los criterios objetivos de selección de los inquilinos, incluyendo su edad, así como los de graduación de las cuantías de las subvenciones, que consideren convenientes para adaptarlas a las necesidades de sus territorios.»

Once. Se añade un nuevo párrafo final al apartado 1 del artículo 28, con la siguiente redacción:

«El presupuesto protegido incluirá, en el supuesto previsto en el artículo 35.2.c) de este real decreto, el importe de los seguros a que se hace referencia en dicho artículo, correspondiente a un período de cinco años.»

Doce. Se añade un nuevo párrafo d) al artículo 31.2, con la siguiente redacción:

«d) Otras obras menores de reparación, en el supuesto contemplado en el artículo 35.2.c).»

Trece. El párrafo c) del artículo 35.2 queda redactado del siguiente modo:

«c) Podrán obtener una subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda aquellos propietarios de viviendas libres cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados y las ofrezcan en arrendamiento, directamente o mediante cesión, por cualquier otro título, a la comunidad autónoma o a través de agencias o sociedades públicas que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas, mediante los procedimientos que establezca el órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla. La subvención se destinará a cubrir los gastos de rehabilitación previa a la cesión en arrendamiento, que habrán de incluir los que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. En todo caso, será necesario que la vivienda se destine a arrendamiento por un período mínimo de cinco años.

La cuantía máxima de la subvención será de 6.000 euros, sin que dicha subvención pueda superar la cuantía total de las obras de rehabilitación, que habrá de incluir los gastos de los seguros, antes indicados.

La entrega de dicha subvención se hará efectiva al titular de la vivienda libre una vez presentados el contrato de arrendamiento y la documentación justificativa de las reparaciones y seguros al órgano competente de la comunidad autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será del siete por ciento del precio teórico máximo de la vivienda que, a efectos meramente de cálculo, se determinará aplicando el precio máximo al que se refiere el artículo 20.2, último párrafo a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados, así como, en el caso de que existieran garaje y trastero, a unas superficies máximas de estos que corresponderán a las establecidas en el artículo 14.b), con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero pudieran ser superiores a las indicadas.»

Disposición adicional primera. *Referencias al Ministerio de Vivienda.*

Las menciones que en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, se hacen al Ministerio de Fomento se entenderán referidas al Ministerio de Vivienda, desde el día 18 de abril de 2004, fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del Real Decreto 553/2004, de 17 de abril, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

Disposición adicional segunda. *Nueva cuantía del precio básico en el nivel nacional.*

Con independencia del procedimiento de determinación del precio básico en el ámbito nacional, establecido en el segundo párrafo del artículo 7 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y hasta su eventual modificación por acuerdo del Consejo de Ministros, la cuantía del precio básico en el nivel nacional queda fijada en 674,94 euros por metro cuadrado de superficie útil, con vigencia a partir del día de la publicación de este real decreto en el «Boletín Oficial del Estado», siendo aplicable a las actuaciones que sean calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas desde ese momento.

Disposición adicional tercera. *Solicitud de subvenciones por los inquilinos.*

Las subvenciones a los inquilinos a que se refiere el apartado 4 del artículo 21 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, podrán solicitarse a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y serán de aplicación únicamente a aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que se formalicen con posterioridad a la indicada fecha de entrada en vigor.

Disposición adicional cuarta. *Medidas de control y transparencia.*

1. El Ministerio de Vivienda llevará a cabo las gestiones necesarias tendentes a acordar con las comunidades autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla la coordinación de actuaciones en relación con las viviendas a las que se hace referencia en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y, en su caso, la creación y funcionamiento de cuantos instrumentos de control y transparencia en la adjudicación de viviendas de protección pública puedan establecerse.

2. Igualmente, se realizarán las gestiones necesarias a efectos de acordar los mecanismos de relación y coordinación de las agencias de alquileres y otras sociedades públicas con similar objeto social, habida cuenta de las respectivas competencias, así como de la eventual existencia previa de agencias, empresas públicas o sociedades similares en algunas de las citadas comunidades autónomas y ciudades.

3. En el marco de los convenios celebrados entre el Estado y las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, de conformidad con el artículo 43 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, estas informarán al Ministerio de Vivienda de los instrumentos complementarios de transparencia y de los mecanismos de control, en relación con las ayudas establecidas en este real decreto, que dispongan en el ejercicio de sus competencias.

Disposición adicional quinta. *Referencias al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).*

Las referencias al salario mínimo interprofesional contenidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, se entenderán realizadas al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) a partir del día siguiente de la fecha que finalice el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas

Físicas correspondiente al ejercicio 2004. Con carácter transitorio, hasta dicha fecha las referencias al salario mínimo interprofesional y al indicador público de renta de efectos múltiples se entenderán realizadas al salario mínimo interprofesional vigente con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía.

Disposición adicional sexta. *Eficiencia energética de los edificios.*

La rehabilitación y la promoción de viviendas protegidas del Plan 2002-2005 se adecuarán a la normativa comunitaria relativa a eficiencia energética, en los términos en que quede traspuesta.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

Dado en Palma de Mallorca, a 23 de julio de 2004.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
MARÍA ANTONIA TRUJILLO RINCÓN