

La Part espanyola ha de contribuir al funcionament d'aquestes seccions nomenant i remunerant professors destinats a ensenyar la llengua, la literatura, la geografia i la història espanyoles, i a participar en l'examen final dels alumnes. Un d'aquests professors s'ha de fer càrrec de la coordinació dels professors espanyols de la secció, de conformitat amb la legislació espanyola.

Els professors d'aquestes seccions, exclosos els esmentats en el paràgraf anterior, han de ser nomenats i remunerats pel Ministeri francès de l'Educació Nacional, de l'Ensenyament Superior i de la Recerca.

#### CAPÍTOL IV

##### Altres modalitats de cooperació educativa

###### Article 7.

Les dues parts poden ampliar les modalitats de suport a l'ensenyament de les seves llengües i cultures respectives que preveuen els articles precedents, o modificar-les o establir-ne d'altres, als centres escolars de l'altra Part, mitjançant negociacions en el marc de la Comissió Bilateral de Seguiment.

Cada Part ha d'estudiar la viabilitat d'una eventual integració dels currículums en els nivells educatius respectius de l'ensenyament secundari (sisè de primària, educació secundària obligatòria i batxillerat a Espanya, Collège i Lycée a França) per a les assignatures de llengua, literatura, geografia i història en particular, amb la finalitat de crear exàmens de fi d'estudis secundaris binationals que permetin una doble certificació. A aquests efectes, es crea una comissió ad hoc de representants del Ministeri espanyol d'Educació i Ciència i del Ministeri francès de l'Educació Nacional, de l'Ensenyament Superior i de la Recerca.

#### CAPÍTOL V

##### Comissió Bilateral de Seguiment

###### Article 8.

Es crea una comissió bilateral per garantir el seguiment del present Acord. La Part espanyola està composta per tres representants del Ministeri d'Afers Exteriors i de Cooperació i del Ministeri d'Educació i Ciència. La Part francesa està composta per un nombre igual de representants del Ministeri d'Afers Exteriors i del Ministeri de l'Educació Nacional, de l'Ensenyament Superior i de la Recerca.

La Comissió s'ha de reunir, almenys, un cop l'any. S'ha de fer càrrec de la coordinació, el seguiment i l'avaluació de l'aplicació de les disposicions del present Acord. Ha de conèixer els convenis administratius específics i vetllar perquè la seva aplicació es porti a terme respectant l'esperit i el contingut del present Acord.

#### CAPÍTOL VI

##### Solució de controvèrsies

###### Article 9.

Les controvèrsies derivades de la interpretació o de l'aplicació del present Acord s'han de resoldre mitjançant consulta i negociació entre les parts.

#### CAPÍTOL VII

##### Disposicions finals

###### Article 10.

El present Acord, que s'aplica provisionalment des de la data de la signatura, es concerta per un termini indeterminat i entra en vigor en la data de l'última notificació per la qual les parts s'informin recíprocament del compliment dels requisits que preveuen les seves legislacions internes respectives.

Cada Part el pot denunciar per escrit amb un preavís de sis mesos notificat per via diplomàtica.

Fet a Madrid el 16 de maig de 2005, en doble exemplar, en espanyol i francès; tots dos textos són igualment autèntics.—Pel Govern del Regne d'Espanya, M. Jesús San Segundo Gómez de Cadiñanos, ministra d'Educació i Ciència.—Pel Govern de la República Francesa, François Fillon, ministre de l'Educació Nacional, de l'Ensenyament Superior i de la Recerca.

El present Acord s'aplica provisionalment des del 16 de maig de 2005, data de la signatura, segons estableix l'article 10.

Es fa públic per a coneixement general.

Madrid, 8 de juny de 2005.—El secretari general tècnic, Francisco Fernández Fábregas.

## MINISTERI D'HABITATGE

**12049** REIAL DECRET 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008 per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge. («BOE» 166, de 13-7-2005.)

La Constitució espanyola obliga els poders públics a promoure les condicions necessàries i a dictar les normes que calguin per fer efectiu el dret de tots els espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

Els últims anys s'ha produït un creixement de l'oferta d'habitatges nous només comparable en termes quantitatius a les xifres assolides els anys 60, l'època de gran creixement de la població urbana i d'urbanització accelerada del nostre país. Alhora s'ha produït un increment sostingut dels preus i del nombre d'habitatges buits. Però l'increment de l'oferta no ha estat acompanyat d'una millora de les condicions d'accés dels ciutadans a l'habitatge. Sinó al contrari, l'increment dels preus ha generat tal desfasament entre els preus de l'habitatge i els salaris que l'accés a un habitatge digne i adequat ha estat difícil i ha obligat molts ciutadans a fer un esforç excessiu durant una gran part de la seva vida per accedir a un habitatge.

El creixement de la construcció residencial tampoc ha solucionat el problema social d'accés a l'habitatge que afecta multitud de ciutadans, ni ha respost a la demanda creixent i a les necessitats d'habitatge d'una part important de la població. L'especulació ha dificultat encara més i, en molts casos, ha impedit, l'accés a l'habitatge d'un nombre elevat de persones.

Davant d'aquesta situació, i superant una etapa anterior de relaxament clar de la inversió, es fa necessària l'acció dels poders públics per complementar l'acció dels mercats i corregir algunes de les conseqüències negatives del seu funcionament, amb mesures adreçades a paliar la falta d'habitatge protegit assequible per als ciutadans.

dans amb menys recursos, i aconseguir els fins constitucionals.

No obstant això, no s'ha d'oblidar la relació estreta existent entre l'activitat promocional i rehabilitadora del sector de l'habitatge i la política econòmica general, quant a l'efecte multiplicador que l'impuls de l'activitat del sector de la construcció té per al desenvolupament econòmic i, especialment, com a element generador d'ocupació. Això determina la seva consideració dins l'actuació de l'Estat a l'hora de planificar les línies generals de l'activitat econòmica i, en particular, en el sector de la construcció.

Però, a més, la política d'habitatge, en relació amb la del sòl, s'articula com una política de ciutats, perquè l'habitatge, al sòl que ocupa, amb totes les infraestructures i equipaments urbans que l'acompanyen i el fan habitable, constitueix el teixit bàsic de la ciutat. Ja la Constitució estableix aquest vincle entre el dret a l'habitatge i la regulació dels usos del sòl, en encomanar als poders públics la missió de regular la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació i promoure l'efectivitat dels drets dels ciutadans en relació amb aquest, especialment el dret a l'habitatge.

En aquest marc, el Pla d'habitatge contribueix al triple objectiu d'un desenvolupament urbà sostenible: d'una banda, la consecució de la qualitat i conservació mediambiental, evitant el malbaratament dels recursos naturals; de l'altra, de l'equitat i prevenció de l'exclusió social; i, finalment, de l'eficiència i productivitat integral de l'economia. Aquests objectius en conjunt contribueixen a millorar, de manera integral, la qualitat de vida de tots els ciutadans. Tots responen a mandats constitucionals i, a més, a compromisos internacionals del Govern espanyol, com el Protocol de Kyoto; o a polítiques d'àmbit europeu, com l'Estratègia Territorial Europea, l'Estratègia de Lisboa i l'Agenda de Göteborg. A més, el Pla d'habitatge plasma la coordinació i cooperació amb tots els agents del sector i amb la resta de les administracions públiques, comunitats autònomes i entitats locals, dins el marc constitucional de competències en aquesta matèria.

## II

Aquest escenari justifica una actuació decidida per part de l'Estat, a través del Ministeri d'Habitatge, per facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge assequible, en una ciutat més habitable que contribueixi a construir un territori més equilibrat.

El nou Pla d'habitatge gira al voltant dels eixos estratègics següents:

En primer lloc, l'objectiu prioritari és que l'habitatge protegit amplii el seu pes en el conjunt dels mercats d'habitatge, com a instrument per satisfer millor les necessitats dels ciutadans que, mitjançant esforços raonables, no poden accedir als mercats d'habitatge lliure.

En segon lloc, ha de contribuir a un equilibri més ampli entre les formes de tinença, fomentant el lloguer cap a una equiparació amb la propietat, i promovent la mobilització del parc d'habitatges desocupats per al lloguer. El foment del lloguer afavoreix els col·lectius amb rendes més petites i els que tenen necessitats especials i, a més, en la mesura que contribueix a mobilitzar el parc buit, a un ús més eficient dels recursos naturals i econòmics.

En tercer lloc, com a part fonamental de la política d'habitatge, s'impulsa un conjunt d'actuacions en matèria de sòl edificable destinat preferentment a habitatges protegits. Per optimitzar l'ús dels recursos naturals i econòmics, i promoure una utilització racional del sòl, el Pla d'habitatge fomenta actuacions al sòl edificable destinat preferentment a habitatge protegit, afavoreix la rehabilitació, la mobilització del patrimoni residencial existent, i la conservació del patrimoni històric. Per a això promou la rehabilitació d'habitatges, a través de figures com les

àrees de rehabilitació integral, i la rehabilitació en centres històrics, amb la concessió d'ajudes per a la rehabilitació aïllada en certs supòsits, com són la millora de l'accessibilitat, la reducció del consum energètic, o la seguretat estructural.

En quart lloc, encara que el Pla té un abast universal, s'adreça específicament als col·lectius amb dificultats més grans per accedir a un habitatge digne. De manera especial, el Pla té en compte grups socials que tenen necessitats específiques per les seves circumstàncies personals en igualtat de nivells d'ingressos, com ara, per exemple, els joves, les famílies nombroses i les monoparentals, els de més de 65 anys, les persones amb discapacitat i les seves famílies, així com les persones víctimes de la violència de gènere i del terrorisme. I, dins d'aquests grups, les ajudes estatals directes a la compra d'habitatges s'adrecen bàsicament als qui accedeixen per primera vegada al mercat d'habitatge en propietat.

En cinquè lloc, el Pla promou l'adaptació de les tipologies d'habitatge a les necessitats de les famílies, i els adequa a les noves formes de vida, a les estructures familiars actuals, i a les necessitats d'accessibilitat més importants de persones grans i persones amb discapacitat.

Finalment, el Pla es basa en la concertació i cooperació institucional entre totes les administracions públiques i amb els agents socials i econòmics. El Pla incorpora mecanismes d'adaptació i flexibilitat per afavorir la seva execució i gestió per part de les comunitats autònomes, i a més suposa incrementar la participació de les entitats locals. En aquest sentit, el Pla preveu un Consell Nacional i les comissions multilaterals i bilaterals de seguiment, que són instruments de participació, execució i avaluació, a més de la Conferència Sectorial.

En resum, el Pla pretén adequar-se a la realitat de la problemàtica de l'accés a l'habitatge per part dels ciutadans, però amb la vista posada en un horitzó estratègic, a mitjà i llarg termini, en què l'estructura mateixa del mercat de l'habitatge es vagi modificant a través de la presència d'un segment protegit quantitativament cada vegada més significatiu, que tingui un paper d'estabilitzador del subsector, malgrat les seves perturbacions eventuais de caràcter cíclic, prestant el servei que requereixen els grups de població que no poden accedir al mercat lliure d'habitatges en condicions acceptables.

## III

Aquest Reial decret s'estructura en deu capítols, sis disposicions addicionals, vuit de transitòries, una de derogatòria i tres de finals.

El capítol I, sota la denominació de «Disposicions generals», regula de manera detallada el marc en què s'ha de desenvolupar tot el programa d'ajudes per facilitar l'accés dels ciutadans a l'habitatge. Després de definir l'objecte i àmbit d'aplicació, fa una enumeració de conceptes amb la seva definició corresponent, amb la finalitat d'ajudar a una comprensió millor del seu contingut. Al llarg del seu articulat, es concreten els subjectes que han de resultar beneficiats per les actuacions, amb indicació dels requisits que se'ls han d'exigir; es fa referència al tipus d'actuacions protegides i a la seva delimitació temporal i territorial. Aquí s'inclou la determinació del preu bàsic i la quantia del preu màxim de venda, així com la durada del règim de protecció dels habitatges protegits, que s'estén a tota la vida útil de l'habitatge, considerant com a tal un període mínim de 30 anys. Finalment, es fa referència a les ajudes financeres a l'habitatge i els seus requisits, així com el destí i ocupació dels habitatges, amb la fixació de les seves limitacions de disposar i els drets de tempteig i retracte a favor de les administracions públiques i d'altres agents.

El capítol II, denominat «Accés dels ciutadans a habitatges per arrendar», recull les condicions que han de

complir els inquilins, i es dona un tracte preferencial a determinats col·lectius com els joves de menys de 35 anys, les víctimes de la violència de gènere i del terrorisme, les famílies nombroses, les famílies monoparentals, i les persones amb discapacitat. També s'hi regulen la quantia i la durada de les subvencions als inquilins.

El capítol III té per títol «Accés dels ciutadans a habitatges en propietat de construcció nova i a habitatges usats». Amb caràcter general, regula les condicions requerides per poder accedir a aquest tipus d'habitatge. En la secció 1a tracta dels habitatges de construcció nova: classes d'habitatges protegits i preus màxims de venda, condicions dels préstecs convinguts, i les ajudes estatals per a l'entrada. La secció 2a té el mateix contingut però referit a l'adquisició protegida d'habitatges usats.

El capítol IV regula les «Mesures per impulsar l'oferta d'habitatges assequibles per als ciutadans» al llarg de catorze articles agrupats en dues seccions. La secció 1a recull tot el que fa referència als habitatges per arrendar, protegits i lliures, amb rendes limitades. S'hi preveuen dos tipus d'actuacions: la promoció d'habitatges protegits de construcció nova per arrendar i la mobilització del parc residencial existent perquè es destini a lloguer. La secció 2a estableix les condicions dels préstecs convinguts a promotors d'habitatges protegits de construcció nova per a venda.

El capítol V recull les «Mesures per fomentar la urbanització del sòl per a habitatges protegits», i detalla el tipus d'urbanització que s'estimula, els requisits exigits per tenir subvencions, i la tasca que ha d'executar l'Entitat Pública Empresarial de Sòl (SEPEs).

El capítol VI es refereix a les «Mesures per impulsar la rehabilitació». La secció 1a regula l'àmbit i les condicions generals de les actuacions de rehabilitació mentre que la secció 2a estableix els conceptes generals per finançar aquestes actuacions. Les tres seccions següents regulen determinats tipus de rehabilitació: les àrees de rehabilitació integral, les àrees de rehabilitació de centres històrics i les mesures per impulsar la rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges.

El capítol VII regula el «Programa de millora de la qualitat, la innovació i la sostenibilitat de l'edificació», i estableix ajudes als promotors per millorar la qualitat, la sostenibilitat dels edificis, i l'impuls d'experiències innovadores.

El capítol VIII és el referit al «Programa d'habitatge per a joves». Preveu ajudes destinades a la compra i al lloguer d'habitatges, en fixa les característiques i els requisits exigibles.

El capítol IX regula les «Relacions amb les comunitats autònomes i altres institucions» i fa referència als convenis de col·laboració amb les comunitats autònomes i amb entitats de crèdit. També regula la creació de finestretes úniques, del Consell del Pla d'Habitatge i de la Comissió Multilateral de Seguiment del Pla.

El capítol X es refereix a l'«Execució i avaluació econòmica del Pla estatal 2005-2008». S'hi recullen els recursos financers necessaris per executar-lo.

Les disposicions addicionals regulen diversos aspectes relacionats amb l'execució del Pla d'habitatge, com la quantia del preu bàsic nacional per a 2005; els aranzels notariais i registrals que s'apliquen en les transmissions d'habitatges protegits, i el Registre d'habitatges protegits.

El Reial decret finalitza amb vuit disposicions transitòries, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

En la seva elaboració, en un procés ampli de participació, s'han consultat les comunitats autònomes, la Federació Espanyola de Municipis i Províncies, així com les associacions i organitzacions més representatives del subsector.

Aquest Reial decret es dicta en exercici de les competències que l'article 149.1.13a de la Constitució atribueix a l'Estat.

En virtut d'això, a proposta de la ministra d'Habitatge i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 1 de juliol de 2005,

**D I S P O S O :**

## CAPÍTOL I

### Disposicions generals

#### Article 1. *Objecte i àmbit d'aplicació.*

Aquest Reial decret té per objecte regular el Pla estatal 2005-2008 per afavorir l'accés dels ciutadans a un habitatge assequible que constitueixi la seva residència habitual i permanent, quan, mitjançant un esforç raonable, no puguin satisfer les seves necessitats d'un habitatge adequat, accessible, de qualitat i sostenible, en una ciutat habitable que permeti l'exercici dels seus drets de ciutadania.

El Pla estén els seus efectes des de la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret i fins al 31 de desembre de 2008.

#### Article 2. *Definicions.*

Als efectes del que preveu aquest Reial decret, s'entén per:

##### 1. Família.

La unitat familiar tal com la defineixen les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Les referències a la unitat familiar als efectes d'ingressos es fan extensives a les persones que no estiguin integrades en una unitat familiar, així com les parelles de fet reconegudes legalment segons la normativa establerta sobre això.

##### 2. Compradors.

Són compradors dels habitatges les persones físiques o jurídiques, els adjudicatariis membres de cooperatives o de comunitats de propietaris, a partir del moment en què se'ls adjudiqui la propietat d'un habitatge individualitzat i els promotors individuals d'habitatges protegits de construcció nova per a ús propi, a partir del moment de l'obtenció de la qualificació definitiva del seu habitatge.

Així mateix, s'entén per compradors les entitats sense ànim de lucre que adquireixin els habitatges per arrendar-los o per cedir-los a persones físiques que compleixin les condicions generals d'accés als habitatges protegits.

##### 3. Promotors.

Són promotors les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que, individualment o col·lectivament, impulsin, programin i financin, amb recursos propis o aliens, l'execució de les actuacions protegides relatives a la construcció d'habitatges nous, a l'adquisició d'habitatges usats per cedir-los per arrendar, a la rehabilitació d'edificis i habitatges o a la urbanització de sòl.

Així mateix, s'entén per promotors els promotors d'habitatges protegits de construcció nova per a ús propi, ja es tracti de persones físiques individualment considerades, fins al moment d'obtenir la qualificació definitiva del seu habitatge, o agrupades en cooperatives o en comunitats de propietaris, així com els promotors de rehabilitació d'edificis i habitatges, ja es tracti dels seus propietaris o dels seus inquilins quan, d'acord amb la

legislació aplicable, aquests últims puguin dur a terme les obres protegides.

#### 4. Actuacions protegides.

Són les accions encaminades a satisfer les necessitats d'habitatge de les persones i famílies a les quals es destina el Pla estatal 2005-2008, que poden rebre les ajudes que s'hi estableixen.

#### 5. Ajudes.

Són les mesures i els recursos, financers o d'un altre tipus, que l'Administració General de l'Estat destina a complir l'objecte d'aquest Reial decret, que poden ser:

##### 5.1 Ajudes no financeres:

- a) L'establiment de preus màxims de venda i d'adjudicació dels habitatges protegits.
- b) L'establiment de preus màxims de renda dels habitatges en règim d'arrendament.
- c) La generació de sòl edificable, amb uns preus màxims de repercussió que permetin la promoció i existència d'habitatges protegits de construcció nova.
- d) La fixació d'aranzels notariais i registrals reduïts per a la transmissió dels habitatges protegits que preveu aquest Reial decret.

##### 5.2 Ajudes financeres:

- a) Els préstecs convinguts, és a dir, els acollits a convenis de col·laboració entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats de crèdit col·laboradores del Pla estatal 2005-2008, per a compradors i promotors d'actuacions protegides.
  - b) Les ajudes econòmiques estatals directes mitjançant l'aportació de recursos pressupostaris estatals, en forma de subsidis de préstecs, subvencions i ajudes.
- Les ajudes que preveu aquest Reial decret són independents dels beneficis fiscals que puguin correspondre als destinataris de les ajudes.

#### 6. Ingressos familiars.

És l'import d'ingressos que es pren com a referència per poder ser beneficiari dels habitatges i ajudes del Pla estatal 2005-2008 i per determinar-ne la quantia.

#### 7. Indicador públic de renda d'efectes múltiples.

És l'indicador que defineix el Reial decret llei 3/2004, de 25 de juny, per a la racionalització de la regulació del salari mínim interprofessional i per a l'increment de la seva quantia, que es considera unitat de mesura per determinar la quantia dels ingressos familiars, en el seu còmput anual, incloent-hi dues pagues extres.

8. Qualificació o declaració d'una actuació com a protegida.

És l'acte administratiu emanat de l'òrgan competent de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla en virtut del qual es declara la protecció de les actuacions que regula aquest Reial decret.

#### 9. Habitatges protegits.

S'entén per habitatges de protecció oficial o habitatges protegits els qualificats o declarats així per l'òrgan competent de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla que compleixin els requisits que estableix aquest Reial decret.

Els habitatges protegits es poden destinar a la venda o a l'arrendament, i han de constituir l'allotjament habitual i permanent dels seus ocupants.

Amb independència d'una altra possible denominació, en compliment de la normativa pròpia de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, en exercici de les seves competències, els habitatges protegits per a venda es poden qualificar o declarar, en funció

dels ingressos dels sol·licitants, de règim especial, de preu general i de preu concertat.

Igualment, els habitatges protegits per a arrendament es poden qualificar o declarar de renda bàsica i de renda concertada.

#### 10. Habitatges usats.

Són els habitatges lliures o protegits l'adquisició dels quals, en la segona o posterior transmissió, es considera protegida amb el compliment previ de determinades condicions, i el preu de venda dels quals, en les transmissions següents, o de renda, si és que s'ocupen en règim d'arrendament, està limitat durant els terminis que estableix aquest Reial decret.

#### 11. Preu bàsic nacional.

És la quantia en euros per metre quadrat de superfície útil, que serveix com a referència per determinar els preus màxims de venda, adjudicació i renda dels habitatges objecte de les ajudes que preveu aquest Reial decret. S'ha d'establir per acord del Consell de Ministres, a proposta de la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics.

#### 12. Àmbits territorials de preu màxim superior.

Són les zones que es declari així mitjançant ordre del titular del Ministeri d'Habitatge, a proposta de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, en consideració a l'existència de dificultats especials d'accés a l'habitatge, tenint en compte els seus elevats preus mitjans comparatius amb els de venda dels habitatges lliures. Poden integrar diversos municipis, o bé municipis aïllats o, fins i tot, àmbits intraurbans d'un municipi.

En aquests àmbits territorials, el preu màxim de venda dels habitatges objecte de les ajudes es pot incrementar, en relació amb els preus màxims establerts amb caràcter general.

#### 13. Persones amb discapacitat.

S'entén per persones amb discapacitat les que inclou l'article 1.2 de la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat.

### Article 3. Ciutadans beneficiaris de les ajudes del Pla.

Poden ser beneficiaris de les ajudes les famílies i persones que compleixin els requisits que preveu aquest Reial decret relatius als nivells d'ingressos familiars i a altres circumstàncies personals, exigibles en general i per a cada tipus d'actuació protegida.

Es consideren beneficiaris amb dret a protecció preferent, definits per la legislació específica que, si s'escau, els sigui aplicable, els següents:

- a) Compradors que accedeixen per primera vegada a l'habitatge en propietat.
- b) Joves de fins a 35 anys.
- c) Persones de més de 65 anys i les seves famílies.
- d) Víctimes de la violència de gènere i víctimes del terrorisme.
- e) Famílies nombroses.
- f) Famílies monoparentals.
- g) Persones amb discapacitat i les seves famílies.
- h) Altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social.

### Article 4. Actuacions protegides.

Són les següents:

1. La promoció d'habitatges protegits de construcció nova destinats a la venda, l'arrendament, o l'ús propi,

inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa.

2. La promoció, en règim de cofinançament, dels habitatges qualificats o declarats habitatges protegits de promoció pública per llogar.

3. La compra dels habitatges de construcció nova per a venda, indicats en l'apartat 1, així com l'adquisició d'habitatges usats, per a la seva tinença en règim de propietat.

4. El suport als qui posin per arrendar habitatges usats i lliures, propis, o als qui els adquireixin per a aquesta finalitat.

5. El suport econòmic als inquilins dels habitatges arrendats.

6. La rehabilitació d'àrees en procés de degradació i de centres històrics; i la rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges, incloent-hi el parc residencial propietat de les comunitats autònomes, de les ciutats de Ceuta i Melilla i d'altres ens públics territorials.

7. La urbanització de sòl, incloent-hi, si s'escau, la seva adquisició onerosa, destinat preferentment a la promoció d'habitatges protegits de construcció nova, per a la seva immediata qualificació.

8. La promoció de la millora de la qualitat i de la sostenibilitat de l'edificació i del parc residencial existent.

9. El suport econòmic a les finestretes úniques d'habitatge per gestionar les actuacions protegides en habitatge i sòl, i, si s'escau, als registres públics de demandants d'habitatges, incloent-hi altres sistemes de transparència i prevenció del frau en aquesta matèria.

#### Article 5. *Durada del règim de protecció dels habitatges protegits i limitació del preu dels habitatges usats.*

1. Els habitatges subjectes a règims de protecció pública que s'acullin a les mesures de finançament que estableix aquest Reial decret tenen un règim de protecció, sense possibilitat de desqualificació voluntària, que s'estén a tota la vida útil de l'habitatge, considerant com a tal un període de 30 anys, comptat des de la seva qualificació definitiva, encara que les comunitats autònomes poden establir un termini superior. Els habitatges protegits de preu concertat s'han de regular d'acord amb el que determini la normativa autonòmica que els sigui aplicable.

2. L'ajuda per a l'adquisició protegida dels habitatges usats i dels que defineix l'article 27.2.c) i d) del present Reial decret implica que els preus de venda en les transmissions següents d'aquests estan limitats als preus màxims determinats d'acord amb el que estableix aquest Reial decret durant el període que estableixin les comunitats autònomes, que no pot ser inferior a 15 anys des de la data d'adquisició.

#### Article 6. *Determinació del preu bàsic nacional. Preus màxims de venda. Declaració d'àmbits territorials de preu màxim superior i els seus grups.*

1. Sense perjudici del que estableix la disposició addicional primera, mitjançant acord del Consell de Ministres, a proposta de la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics, el mes de desembre dels anys 2005, 2006 i 2007, s'ha de determinar la quantia del preu bàsic nacional, tenint en consideració l'evolució del Pla estatal 2005-2008, els indicadors de preus dels habitatges lliures, els costos de l'edificació residencial, així com l'evolució dels tipus d'interès i de la situació general i previsible de l'economia. Aquest acord s'ha de publicar en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

2. A partir del preu bàsic nacional, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden fixar, segons la seva pròpia normativa, les quanties màximes dels preus de venda i de renda dels habitatges acollits al

present Reial decret, per sota o per damunt del dit preu bàsic, per a cada una de les zones, localitats o, fins i tot, àmbits intraurbans que corresponguin. En tot cas, les quanties màximes dels preus fixats no poden superar les que aquest Reial decret estableix per a cada supòsit.

3. Els preus màxims determinats així es poden incrementar si l'habitatge objecte de l'actuació protegida està situat en un àmbit territorial de preu màxim superior.

4. La declaració d'àmbits territorials nous, com de preu màxim superior, o de modificació dels existents, s'ha de dur a terme mitjançant ordre del titular del Ministeri d'Habitatge, durant el primer trimestre de cadascun dels anys 2006, 2007 i 2008, a proposta de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla.

5. En els àmbits territorials declarats de preu màxim superior, les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla poden incrementar el preu màxim de venda dels habitatges acollits a aquest Reial decret, a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article, en els percentatges màxims següents:

a) Àmbits territorials de preu màxim superior del grup A: fins a un 60 per 100 d'increment, per als habitatges protegits de construcció nova, i fins a un 90 per 100, per als habitatges lliures usats adquirits en la segona o posterior transmissió i els habitatges protegits de preu concertat.

b) Àmbits territorials de preu màxim superior del grup B: fins a un 30 per 100, per als habitatges protegits de construcció nova, i fins a un 40 per 100, per als habitatges lliures usats adquirits en la segona o posterior transmissió.

c) Àmbits territorials de preu màxim superior del grup C: fins a un 15 per 100, per als habitatges protegits de construcció nova, i fins a un 20 per 100, per als habitatges lliures usats adquirits en la segona o posterior transmissió.

#### Article 7. *Còmput dels ingressos familiars.*

1. Els ingressos familiars a què es refereix l'article 2.6 d'aquest Reial decret s'han de determinar d'acord amb el que preveu l'apartat següent i s'han de referir a la unitat familiar tal com la defineixen les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

A aquests efectes, les referències a la unitat familiar es fan extensives a les persones que no estiguin integrades en una unitat familiar, així com les parelles de fet reconegudes legalment segons la normativa establerta sobre això.

2. El càlcul dels ingressos familiars s'ha de computar de la manera següent:

a) Es parteix de la quantia de la part general i especial de la renda, regulades en els articles 39, 40 i 51, respectivament, del text refós de l'impost sobre la renda de les persones físiques, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2004, de 5 de març, corresponent a la declaració o declaracions presentades per cadascun dels membres de la unitat familiar relativa al període impositiu immediatament anterior amb termini de presentació vençut a la sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge.

A aquest efecte, cal atènyer-se a l'import declarat o, si s'escau, comprovat per l'Administració tributària. Si l'interessat no ha presentat declaració, perquè no està obligat a fer-ho, l'acreditació dels seus ingressos familiars s'ha d'efectuar mitjançant una declaració responsable, relativa als dits articles del text refós abans esmentat, sense perjudici de la possible comprovació administrativa.

b) La quantia resultant s'ha de convertir en nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

c) El nombre de vegades de l'indicador públic de renda d'efectes múltiples resultant es pot ponderar mit-

jançant l'aplicació, per part de les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, d'un coeficient multiplicador únic, comprès entre 0,62 i 1, en funció de:

1. El nombre de membres de la unitat familiar, especialment, si es tracta d'una família nombrosa o si algun membre de la família és una persona amb discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

2. La relació existent entre el preu bàsic i els preus màxims de venda vigents a les comunitats autònomes o ciutats de Ceuta i Melilla, fins i tot per barris o districtes municipals.

3. Altres factors determinats per les comunitats autònomes i per les ciutats de Ceuta i Melilla, quan les circumstàncies de fet ho requereixin.

3. Quan es tracti de promotors per a ús propi agrupats en cooperatives o en comunitats de propietaris, el sol·licitant individual ha de tornar a acreditar els seus ingressos, de la manera que estableix aquest article, en sol·licitar el subsidi del préstec que li correspongui directament o per subrogació en l'obtingut per la cooperativa o comunitat de propietaris a la qual pertanyi.

A aquests efectes, es considera que compleix les condicions per obtenir ajudes financeres si els ingressos familiars acreditats una altra vegada no superen en més d'un 20 per 100 els que determina aquest Reial decret per a cada tipus d'ajudes financeres. En el supòsit que se superi aquest percentatge, el sol·licitant individual pot adquirir i ocupar l'habitatge en qüestió, sense dret a ajudes econòmiques directes.

4. La sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge implica l'autorització perquè l'Administració pública competent pugui sol·licitar la informació de caràcter tributari o econòmic que sigui pertinent legalment, en el marc de la col·laboració que s'estableixi amb l'Agència Estatal d'Administració Tributària o amb altres administracions públiques competents.

Si l'òrgan competent de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla pot disposar d'aquestes informacions, no s'ha d'exigir als interessats l'aportació individual de certificacions expedides per l'Agència Estatal d'Administració Tributària, ni la presentació de les seves declaracions tributàries.

#### Article 8. *Ajudes financeres a l'habitatge.*

1. Poden adoptar les modalitats següents:

a) Préstecs convinguts: són els concedits per les entitats de crèdit públiques i privades en l'àmbit dels convenis de col·laboració subscrits entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats esmentades.

b) Ajudes econòmiques directes, amb càrrec als pressupostos generals de l'Estat, que poden ser:

1. Subsidis dels préstecs convinguts.

2. Subvencions.

3. Altres ajudes econòmiques directes destinades a facilitar el pagament de l'entrada per al primer accés a l'habitatge en propietat.

2. El Ministeri d'Habitatge, amb càrrec als seus pressupostos, ha de satisfer les ajudes econòmiques estatals directes en els casos en què les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla hagin reconegut el compliment dels requisits que en cada cas habiliten per accedir a aquestes ajudes, dins les condicions i límits quantitius que estableix aquest Reial decret, i segons el que s'hagi acordat en els convenis de col·laboració corresponents subscrits entre les dues administracions, incloent-hi, si s'escau, la possibilitat de modificar el cost pressupostari d'aquestes ajudes, segons el que indica l'apartat 3.

3. La tramitació i resolució de les ajudes esmentades, dins les condicions i límits màxims quantitius que estableix aquest Reial decret, correspon a l'òrgan competent de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla, que, així mateix, gestiona l'abonament de les subvencions esmentades en l'apartat 1.b).2.

A aquests efectes, en els convenis de col·laboració que se subscriuguin entre el Ministeri d'Habitatge i les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla s'ha de fer referència a les ajudes que amb la mateixa finalitat aquestes administracions puguin decidir aportar de forma complementària o substitutiva, segons la seva normativa pròpia.

4. La suma de les ajudes estatals directes a les quals es refereixen els paràgrafs b).2 i 3 de l'apartat 1 d'aquest article i les ajudes directes aportades per les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla, juntament amb el préstec convingut, si s'escau, no poden superar el preu, cost o pressupost protegit, segons correspongui, de les actuacions protegides.

#### Article 9. *Préstecs convinguts.*

1. Els préstecs convinguts tenen les característiques generals que estableix el present article, amb independència de les quanties i terminis de carència i d'amortització que, en cada cas, s'estableixin per a les diferents actuacions protegides.

2. Els préstecs convinguts els concedeixen entitats de crèdit que hagin subscrit amb el Ministeri d'Habitatge els convenis a què es refereix l'article 79, i dins l'àmbit i les condicions que s'hi estableixin, i no es pot aplicar cap comissió per cap concepte en relació amb els préstecs convinguts esmentats.

3. El tipus d'interès efectiu anual inicial l'ha d'acordar el Consell de Ministres, a proposta de la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics, i la seva quantia és la resultant d'aplicar un coeficient reductor a la mitjana dels tres últims mesos, amb informació disponible, del tipus percentual de referència dels préstecs hipotecaris del conjunt d'entitats de crèdit, elaborat pel Banc d'Espanya. El coeficient reductor és 0,9175, establert mitjançant l'Acord del Consell de Ministres de 5 d'abril de 2002, publicat mitjançant la Resolució de la Secretaria d'Estat d'Infraestructures de 10 d'abril del mateix any.

El tipus inicial determinat així, arrodonit a dos decimals, té vigència, almenys, fins a la finalització de l'any 2005. En el primer trimestre de cadascun dels anys 2006, 2007 i 2008, així com a partir de 2009, inclusivament, s'ha de tornar a revisar i, si s'escau, modificar, el tipus d'interès efectiu inicial esmentat, aplicant el mateix procediment.

El tipus d'interès efectiu resultant és aplicable als nous préstecs convinguts que es concedeixen i a tots els préstecs convinguts concedits anteriorment, en el marc d'aquest Reial decret, des del primer venciment que es produeixi, transcorregut un mes de la publicació d'aquest tipus d'interès al «Butlletí Oficial de l'Estat».

4. Les quotes que es paguin a l'entitat de crèdit són constants al llarg de la vida del préstec, dins de cadascun dels períodes d'amortització als quals correspongui un mateix tipus d'interès.

5. Els préstecs són garantits amb hipoteca, llevat quan recaiguin sobre actuacions protegides en matèria de rehabilitació, cas en què la garantia esmentada només es pot exigir si, segons el criteri de l'entitat de crèdit, és necessari, ateses la quantia del préstec sol·licitat i la garantia personal del sol·licitant.

#### Article 10. *Subsidi dels préstecs convinguts.*

1. El subsidi dels préstecs convinguts consisteix a abonar a l'entitat de crèdit una quantia fixa, en funció del préstec convingut, sigui l'inicial o el resultant d'una amortització anticipada parcial, del nivell d'ingressos familiars del prestatari i de la modalitat d'actuació protegida. Aquesta quantia l'ha de descomptar prèviament l'entitat de crèdit de les quotes d'amortització de capital i interessos o només d'interessos, en el període de carència, quan escaigui, en cada venciment.

2. La quantia del subsidi es xifra en un nombre d'euros anuals per cada 10.000 euros de préstec convingut, i s'estén proporcionalment a fraccions d'aquesta quantitat. Aquesta quantia es prorrateja per a cada venciment del préstec convingut, en funció del nombre de venciments al llarg de l'annualitat.

3. El Consell de Ministres, excepcionalment, a proposta de la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics, ha d'acordar una modificació de les quanties dels subsidis, fins i tot per a préstecs convinguts en procés d'amortització, si la modificació els resulta favorable, quan es modifiqui substancialment el tipus d'interès de referència, i si les circumstàncies així ho aconsellen.

4. El subsidi de préstecs té efectivitat a partir de la data de l'escriptura de formalització del préstec convingut, o de la subrogació en aquest per part del destinatari del subsidi, una vegada obtinguda l'autorització preceptiva i, si s'escau, el reconeixement previ del dret al subsidi, per part de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla.

L'efectivitat del subsidi de préstecs convinguts, quan s'hagin formalitzat abans de l'autorització o reconeixement administratiu del dret, requereix la resolució expressa de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, i s'inicia durant el quinquenni reconegut, a partir de la data de recepció per part del Ministeri d'Habitatge de la dita resolució.

En el cas del promotor individual per a ús propi, el subsidi té efectivitat quan s'iniciï l'amortització del préstec.

5. El subsidi de préstecs es concedeix per un període de cinc anys llevat dels casos en què aquest Reial decret disposi expressament una altra cosa.

#### Article 11. *Condicions generals per accedir a les ajudes financeres a l'habitatge.*

1. Per accedir a les ajudes financeres a l'habitatge cal complir les condicions que assenyalen aquest article, i les exigides per a cada modalitat d'actuació protegida.

2. Les actuacions per a les quals se sol·licita ajuda financera a l'habitatge han de ser qualificades o declarades protegides per les comunitats autònomes o per les ciutats de Ceuta i Melilla i els habitatges objecte d'aquestes actuacions s'han de dedicar a residència habitual i permanent dels seus destinataris, sense perjudici del que estableix l'article 13 respecte a la cessió temporal d'habitatges.

3. Els preus màxims de venda, adjudicació o renda dels habitatges no poden excedir, segons els casos, els que estableix aquest Reial decret.

4. Les superfícies útils màximes dels habitatges, sense perjudici del que s'estableix per a les actuacions de rehabilitació, no poden excedir l'extensió següent:

a) Els 90 metres quadrats, amb caràcter general. Quan es tracti d'habitatges protegits adaptats per a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es pot sobrepassar aquest límit, fins a un màxim del 20 per 100 de superfície útil, d'acord amb la normativa de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla.

b) Els 120 metres quadrats, quan es tracti de famílies nombroses. En cada promoció, els promotors hi poden

incloure, perquè els adquireixin famílies nombroses, fins a un 5 per 100 d'habitatges amb una superfície útil que no excedeixi els 120 metres quadrats, als quals els és aplicable, a més dels requisits relatius a la publicitat i informació específica que puguin establir les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, el que disposa l'article 27.2.b).

5. Per computar la superfície útil s'ha d'aplicar la normativa pròpia de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla o, si no, les normes que estableix per als habitatges de protecció oficial l'article 4 del Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre.

6. Correspon a les comunitats autònomes o a les ciutats de Ceuta i Melilla reconèixer el compliment dels requisits que estableix aquest Reial decret per accedir, segons el cas, a les diferents ajudes financeres, dins les condicions i límits quantitius que estableix aquest Reial decret i segons el que s'acordi en els corresponents convenis subscrits entre les dues administracions.

#### Article 12. *Compradors que accedeixen per primera vegada a l'habitatge en propietat.*

Es poden acollir al sistema d'ajudes per al primer accés a l'habitatge en propietat els compradors els ingressos familiars dels quals, corregits segons estableix l'article 7, no excedeixin 3,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples i que no tinguin ni hagin tingut habitatge en propietat, o que tenint-lo, o havent-lo tingut, els seus titulars no disposin del dret del seu ús o gaudi o el valor de l'habitatge, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, no excedeixi el 25 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida.

#### Article 13. *Destí i ocupació dels habitatges. Prohibicions i limitacions a la facultat de disposar-ne. Drets de tempteig i retracte.*

1. Els habitatges promoguts o rehabilitats per a ús propi i els adquirits, sigui per a ús propi o per cedir-los en règim d'arrendament, s'han de destinar a residència habitual i permanent del propietari o, si s'escau, de l'inquilí, i aquests els han d'ocupar dins els terminis que estableix la legislació aplicable. Els habitatges protegits, així com els habitatges usats adquirits per cedir-los en règim d'arrendament, es poden cedir temporalment a víctimes de la violència de gènere, persones que estiguin en situacions d'emergència social, així com els afectats per actuacions de remodelació o rehabilitació efectuades pels organismes públics en barris o zones sempre que en derivi la necessitat de procedir a real·lotjaments temporals de tota o part de la població corresponent. En aquests supòsits, cal atènyer-se a les normes i procediments que s'estableixin respecte a la cessió temporal dels habitatges.

2. Els compradors d'habitatges acollits a aquest Reial decret no els poden transmetre «inter vivos» ni cedir-ne l'ús per cap títol, durant el termini mínim de deu anys des de la data de la formalització de l'adquisició.

3. La prohibició de transmetre o de cedir l'ús dels habitatges es pot deixar sense efecte en el cas de subhasta i adjudicació de l'habitatge per execució judicial del préstec. Si s'han obtingut ajudes financeres, es requereix la cancel·lació prèvia del préstec i el reintegrament de les ajudes econòmiques estatals rebudes, més els interessos legals produïts des del moment de la percepció.

4. També es pot deixar sense efecte la prohibició de transmetre o de cedir l'ús dels habitatges, per canvi de localitat de residència del titular de l'habitatge, o quan concorrin altres motius justificats, sempre que hi hagi autorització de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla i es respectin els procediments que

estableixen. Igualment, si s'ha obtingut ajuda financera, es requereix la cancel·lació prèvia del préstec i el reintegrament de les ajudes econòmiques directes estatals rebudes a l'Administració concedent, si s'escau, més els interessos legals produïts des del moment de la percepció.

5. La prohibició de transmetre o de cedir l'ús dels habitatges es pot deixar sense efecte quan es tracti de qualsevol dels supòsits següents:

a) Famílies nombroses que necessitin adquirir un habitatge de superfície més gran per l'increment del nombre de membres de la seva unitat familiar; o un altre habitatge més adequat a les seves necessitats específiques, per discapacitat sobrevinguda d'un dels seus membres.

b) Persones de més de 65 anys, que vulguin traslladar el seu domicili habitual i permanent.

c) Persones amb discapacitat i les víctimes de la violència de gènere o del terrorisme que es vulguin traslladar a un altre allotjament més adequat a les seves necessitats específiques.

d) Les persones que per les seves circumstàncies personals justificades necessitin traslladar el seu domicili habitual i permanent a un altre habitatge de dimensions més petites.

En tots aquests supòsits, si s'han obtingut ajudes financeres, només es requereix la cancel·lació prèvia del préstec.

6. Una vegada transcorreguts deu anys des de la formalització de la compravenda, la transmissió «inter vivos» o la cessió de l'ús de l'habitatge a què es refereix aquest article comporten la pèrdua de la condició de convingut del préstec, si s'escau, i l'entitat concedent en pot decidir la resolució.

7. La venda i adjudicació dels habitatges aollits a aquest Reial decret s'ha d'efectuar a demandants inscrits en els registres públics previstos a l'efecte per les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla, segons els procediments que aquestes regulin, que, en tot cas, han de garantir els principis d'igualtat, publicitat, concurrència, així com eliminar qualsevol tipus de frau en les primeres i posteriors transmissions.

No obstant això, els convenis de col·laboració amb les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla que preveu l'article 78 d'aquest Reial decret poden preveure altres procediments, que garanteixin els principis esmentats en el paràgraf anterior i se n'ha de donar compte a les comissions bilaterals de seguiment.

8. La prohibició de disposar i les limitacions que estableix aquest article s'han de fer constar expressament en les escriptures públiques de compravenda, d'adjudicació o de declaració d'obra nova en el supòsit de promoció individual per a ús propi, i a aquestes escriptures públiques s'hi ha d'adjuntar una còpia testimoniada o compulsada de la qualificació definitiva de l'habitatge, o, si s'escau, en l'escriptura pública de formalització del préstec hipotecari. En els dos supòsits, les esmentades prohibició i limitacions s'han d'inscriure en el Registre de la propietat, on s'hi han de fer constar per mitjà d'una nota marginal.

9. Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden establir sobre els habitatges qualificats o declarats protegits, amb destinació a vendre'ls, que regula aquest Reial decret, drets de tempteig i de retracte a favor de:

a) Les administracions esmentades, altres de caràcter territorial establertes en les mateixes comunitats autònomes o altres entitats públiques que aquestes designin.

b) Les agències o societats públiques de lloguer creades legalment.

c) Els demandants d'aquests tipus d'habitatges inscrits en els registres públics corresponents.

10. Així mateix, les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden establir sobre els habitatges qualificats o declarats protegits, amb destinació a vendre'ls, que regula aquest Reial decret, qualsevol altra classe de mesura que garanteixi el destí i els límits de preus de venda d'aquests habitatges i, en definitiva, el compliment dels fins que estableixen les actuacions protegides a què es refereix l'article 4.

#### Article 14. Efectes de l'incompliment.

L'incompliment de les condicions que s'estableixen en cada cas i de qualsevol altres requisits que exigeixi aquest Reial decret per a cada una de les actuacions protegides objecte d'ajudes financeres a l'habitatge, inclosa la no-obtenció de qualificació o declaració definitiva de les actuacions, comporta, en tot cas, a més de les sancions que corresponguin, de conformitat amb la naturalesa de la infracció comesa, i segons la Llei 38/2003, de 17 de desembre, general de subvencions, i la normativa establerta sobre això per les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla, la pèrdua, si s'escau, de la condició de préstec convingut i la interrupció del subsidi atorgat, així com el reintegrament a l'Administració General de l'Estat de les quantitats satisfetes amb càrrec als pressupostos del Ministeri d'Habitatge en concepte d'ajudes estatals financeres directes, incrementades amb els interessos de demora des de la seva percepció.

## CAPÍTOL II

### Accés dels ciutadans a habitatges per arrendar

#### Article 15. Condicions per obtenir subvencions per a inquilins.

1. Per obtenir les subvencions per al lloguer, a les quals es refereix l'apartat 5 de l'article 4, tenen preferència les persones que formalitzin un contracte d'arrendament d'habitatge, en els termes de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i en els quals es doni alguna de les circumstàncies següents:

- Tenir una edat no superior a 35 anys.
- Ser víctima de la violència de gènere o del terrorisme.
- Famílies nombroses i les constituïdes pel pare o la mare i els fills.
- Persones amb discapacitat reconeguda oficialment.
- Pertanyer a un col·lectiu en situació o risc d'exclusió social.
- Estar inserit en altres grups de protecció preferent, segons la normativa pròpia de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla.

En els supòsits anteriors, els beneficiaris eventuais han de tenir uns ingressos familiars que no excedeixin 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, i la renda anual que satisfacin ha d'oscil·lar entre el 2 per 100 i el 9 per 100 del preu màxim a què es refereix l'article 32.1.a) per als habitatges protegits per a arrendament de renda bàsica. Els ingressos familiars anuals, en aquest cas, es refereixen als de tots els ocupants de l'habitatge amb independència que entre ells hi hagi relació de parentiu.

2. La superfície màxima computable per als habitatges és de 90 metres quadrats de superfície útil i per al garatge i traster, les que preveu l'apartat 4 de l'article 19, encara que les superfícies reals respectives siguin més grans.

3. Per a la concessió d'aquest tipus d'ajudes és necessari que el sol·licitant presenti el contracte d'arrendament.



dament per al seu visat davant l'òrgan competent en matèria d'habitatge de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, d'acord amb els procediments que aquestes estableixin.

**Article 16. Quantia i durada de les subvencions per a inquilins.**

1. La quantia màxima anual de la subvenció no ha d'excedir el 40 per 100 de la renda anual que s'hagi de satisfer, ni un màxim absolut de 2.880 euros, i la poden fer efectiva a l'inquilí, o a l'arrendador, directament les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, o a través de l'agència o societat pública que s'encarregui de la gestió de l'arrendament.

2. La durada màxima d'aquesta subvenció és de vint-i-quatre mesos, condicionada al fet que es mantinguin les circumstàncies que van donar lloc al reconeixement inicial del dret a l'ajuda.

3. No es poden tornar a obtenir aquestes subvencions fins que hagin transcorregut, almenys, cinc anys des de la data del seu reconeixement.

4. Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla, dins els límits referits d'ingressos, rendes i quantia màxima de subvenció, poden establir els criteris objectius de selecció dels inquilins, incloent-hi l'edat dels inquilins, així com els de graduació de les quanties de les subvencions, que considerin convenients per adaptar-les a les necessitats del seu àmbit territorial.

### CAPÍTOL III

**Accés dels ciutadans a habitatges en propietat de construcció nova i a habitatges usats**

**Article 17. Condicions per accedir en propietat als habitatges protegits i als habitatges usats.**

1. Per accedir en propietat als habitatges protegits per a venda i als usats a què es refereix l'article 27, els beneficiaris han de tenir uns ingressos familiars que corresponguin als barems següents:

a) Que no excedeixin 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples si es tracta d'habitatges protegits de preu concertat.

b) Que no excedeixin 5,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples si es tracta d'habitatges protegits de preu general o d'habitatges usats.

c) Que no excedeixin 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples si es tracta d'habitatges protegits de règim especial.

2. A més dels ingressos a què es refereix l'apartat anterior, les persones que vulguin accedir en propietat als habitatges protegits i als habitatges usats no poden ser titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o de gaudi sobre un altre habitatge subjecte a règim de protecció pública, llevat del cas d'ocupació temporal de l'habitatge per motiu de realotjaments sota el control d'organismes públics, a què es refereix l'article 13.1.

3. Els qui vulguin accedir en propietat als habitatges protegits i als habitatges usats tampoc poden ser titulars d'un habitatge lliure, quan el seu valor, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, excedeixi el 40 per 100 del preu màxim total de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. Aquest valor puja al 60 per 100 en els supòsits següents:

a) Quan es tracti de famílies nombroses i necessitin adquirir un habitatge de més superfície per l'increment del nombre de membres de la seva unitat familiar.

b) En el cas de persones de més de 65 anys, de les persones amb discapacitat o de víctimes de la violència de gènere o del terrorisme.

**Article 18. Condicions per accedir a les ajudes financeres a l'habitatge.**

1. Per obtenir les ajudes financeres destinades a accedir en propietat als habitatges protegits i als usats a què es refereix aquest Reial decret, els sol·licitants han de complir les condicions següents:

a) Tenir uns ingressos familiars que no excedeixin 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, per poder obtenir préstecs convinguts.

b) Tenir uns ingressos familiars que no excedeixin 3,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples per ser beneficiaris d'ajudes estatals financeres directes i acollir-se al sistema específic d'ajudes financeres per al primer accés a l'habitatge en propietat.

Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden establir límits mínims d'ingressos familiars o altres condicions sobre la naturalesa o origen d'aquests ingressos, com a condició per poder accedir a les ajudes financeres per a adquisició d'habitatges amb una garantia raonable de poder fer front a les obligacions derivades del préstec hipotecari, i han d'oferir, alternativament i en la mesura que sigui possible, habitatges protegits en règim d'arrendament.

2. A més dels requisits relatius als ingressos familiars que estableix l'apartat anterior, els sol·licitants no poden haver obtingut prèviament ajudes financeres per a adquisició d'habitatge, a l'empara de plans estatals d'habitatge, durant els deu anys anteriors a la sol·licitud actual de l'ajuda. Als efectes d'aquest Reial decret, s'entén que s'han obtingut ajudes financeres a l'habitatge quan s'hagi formalitzat el préstec convingut.

No obstant això, no és necessari complir aquesta condició:

a) Quan la nova sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge es degui a l'adquisició d'un habitatge per destinar-lo a residència habitual i permanent, en una altra localitat, com a conseqüència del canvi de residència del titular.

b) Quan la nova sol·licitud d'ajudes financeres a l'habitatge es degui a un increment del nombre de membres de la unitat familiar per adquirir un habitatge per part d'una família nombrosa, amb més superfície útil de la que tenia.

c) Quan la nova sol·licitud d'ajudes financeres es produeixi per la necessitat d'un habitatge adaptat a les condicions de discapacitat sobrevinguda d'algun membre de la unitat familiar del sol·licitant.

En els tres supòsits és necessària la cancel·lació prèvia del préstec convingut anteriorment obtingut. Respecte de les ajudes econòmiques directes, es pot optar per tornar les ajudes o per percebre la diferència si escau.

#### SECCIÓ 1a HABITATGES DE CONSTRUCCIÓ NOVA EN PROPIETAT

**Article 19. Classes d'habitatges protegits o de protecció oficial de construcció nova per a venda i els seus preus màxims.**

1. Els habitatges de construcció nova, qualificats o declarats protegits destinats a la venda, als efectes de la gestió de les ajudes financeres, es classifiquen en els tipus següents encara que tinguin una altra denominació en els plans o programes propis de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla:

a) Habitatges de protecció oficial de règim especial. Sota aquesta denominació s'inclouen els habitatges de

construcció nova qualificats als efectes que estableix l'article 91.dos.6è de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, o als efectes dels impostos que, en el cas de la Comunitat Autònoma de les Canàries i de les ciutats de Ceuta i Melilla, s'apliquen en lloc d'aquell, i destinats exclusivament a famílies o persones individuals els ingressos familiars dels quals no excedeixin 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples sempre que el seu preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil no excedeixi 1,40 vegades el preu bàsic nacional.

b) Habitatges protegits de preu general. Aquesta denominació es refereix als habitatges de construcció nova qualificats o declarats així per les comunitats autònomes i per les ciutats de Ceuta i Melilla, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels quals no excedeixi 1,60 vegades el preu bàsic nacional.

c) Habitatges protegits de preu concertat. Aquesta qualificació es refereix als habitatges el preu màxim dels quals, per metre quadrat de superfície útil, no excedeixi 1,80 vegades el preu bàsic nacional.

2. En els tres tipus descrits, el preu màxim es calcula amb independència de l'increment addicional de preu que pugui correspondre per la ubicació eventual de l'habitatge en un àmbit territorial de preu màxim superior.

3. Quan es tracti de promocions d'habitatge per a ús propi, el preu màxim d'adjudicació, o valor de l'edificació sumat al del sòl que figuri en la declaració d'obra nova, en cas de promoció individual, han de tenir els límits que estableix l'article anterior i incloure el conjunt dels pagaments que efectui el promotor individual, el cooperatiuista o comuner que siguin imputables al cost de l'habitatge, perquè són necessaris per dur a terme la promoció i la individualització física i jurídica d'aquesta, inclosos, si s'escau, els honoraris de la gestió.

S'entén per despeses necessàries les d'escripturació i inscripció del sòl i les de la declaració d'obra nova i divisió horitzontal, així com les del préstec hipotecari, assegurances de percepció de quantitats a compte i altres d'anàlogues. No tenen aquesta consideració les aportacions al capital social, les quotes socials ni les de participació en altres activitats que pugui dur a terme la cooperativa o comunitat de propietaris.

4. Quan la promoció inclogui garatges o trasters, amb independència que estiguin o no vinculats a l'habitatge, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil d'aquests, que també ha de figurar en la qualificació o declaració provisional de l'habitatge, no pot excedir el 60 per 100 del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil de l'habitatge.

El preu màxim total de venda inclou, si s'escau, el d'un traster i el d'un garatge. A aquests efectes, només són computables com a màxim 8 metres quadrats de superfície útil de traster i 25 metres quadrats de superfície útil de garatge, amb independència que la seva superfície real sigui més gran.

#### Article 20. *Preus màxims dels habitatges protegits en segones i posteriors transmissions.*

1. En el marc del Pla estatal 2005-2008, el preu màxim de venda, per metre quadrat de superfície útil, en segones i ulteriors transmissions, d'un habitatge de construcció nova qualificat o declarat protegit, l'han de fixar les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, amb un límit de fins a 2 vegades el preu de venda inicial de l'habitatge, una vegada actualitzat mitjançant l'aplicació de la variació percentual de l'índex de preus de consum, índex general, registrada des de la data de la primera transmissió fins a la de la segona o ulterior transmissió de què es tracti.

2. Aquest sistema de preus màxims de venda és aplicable mentre duri el règim legal de protecció.

#### Article 21. *Característiques dels préstecs convinguts per a compradors.*

1. Els compradors poden obtenir préstecs convinguts directament o per subrogació en el pagament de la càrrega hipotecària del préstec convingut al promotor.

2. En els dos casos, i sense perjudici del que estableix l'article 24.3, per obtenir l'ajuda estatal directa per a l'entrada, la quantia màxima computable del préstec ha de ser igual al 80 per 100 del preu fixat en l'escriptura pública de compravenda o d'adjudicació, o del 80 per 100 del valor de l'edificació sumat al del sòl, que ha de constar en l'escriptura de declaració d'obra nova, quan es tracti de préstecs a promotors individuals per a ús propi.

En el supòsit que regula l'article 18.2.b), aquesta quantia del préstec convingut no pot excedir la diferència entre el preu total de l'habitatge protegit objecte d'adquisició i el valor de l'habitatge ja posseït a què es refereix l'esmentat article, i cal atènyer-se a la resta de requisits exigibles en el supòsit del primer accés a l'habitatge en propietat.

Si l'habitatge té plaça de garatge o traster, vinculats en projecte i registralment a l'habitatge objecte d'ajudes financeres, la quantia global del préstec, calculada segons estableixen els paràgrafs anteriors, es pot incrementar com a màxim fins al 80 per 100 del preu màxim legal de venda d'aquells, en préstecs a promotor o fins al 80 per 100 del preu o del cost real, segons escaigui, en els supòsits restants.

#### Article 22. *Regles sobre amortització dels préstecs convinguts per a compradors.*

1. El préstec té un termini d'amortització de vint-i-cinc anys, precedit, en el cas dels préstecs al promotor per a ús propi, d'un període de carència la durada màxima del qual és de tres anys des de la formalització del préstec. Aquest període es pot ampliar fins a quatre anys quan es donin circumstàncies que, segons el criteri de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, aconsellin la dita ampliació fins a un any addicional, com a màxim, sempre que es disposi de l'acord de l'entitat prestadora.

Els préstecs a adquirents poden ser objecte d'amortització parcial o total prèviament al termini indicat, a instància del prestatari i amb l'acord de l'entitat financera prestamista, segons es concreti en els convenis a què es refereix l'article 79, i sense perjudici del que estableix l'article 24.4.

Els préstecs els titulars dels quals estiguin acollits al sistema de primer accés a l'habitatge en propietat no perden la seva condició de convinguts en cas que el seu període d'amortització s'ampliï excepcionalment, fins a un màxim de dos anys, per acord entre l'entitat prestadora i el prestatari, mitjançant interrupcions temporals de pagaments degudes a situacions de desocupació que, segons el criteri de l'entitat financera, afectin significativament la capacitat de pagament del prestatari. La primera interrupció no pot tenir lloc abans de l'amortització completa de les tres primeres anualitats.

En aquests supòsits d'ampliació excepcional del període d'amortització, el subsidi dels préstecs es reprèn cada vegada que es reinicia el període d'amortització.

2. En cas que hi hagi préstec al promotor, i llevat del supòsit de promoció individual per a ús propi, l'adquisició de l'habitatge mitjançant l'atorgament de la corresponent escriptura pública de compravenda o adjudicació, interromp tant el període de carència com la meritació d'interessos corresponent a aquest període i determina l'inici del període d'amortització.

Amb l'atorgament de l'escriptura pública, el comprador o adjudicatari assumeix les responsabilitats derivades de la hipoteca que grava l'habitatge, i ha de satisfer a partir d'aquest moment l'amortització del principal i interessos del crèdit hipotecari. A aquest efecte, s'ha de remetre una còpia simple de l'esmentat document a l'entitat financera, les despeses de la qual són a compte del promotor.

Si de conformitat amb el que disposa l'article 118 del text refós de la Llei hipotecària, aprovat pel Decret de 8 de febrer de 1946, s'ha pactat que el comprador o adjudicatari se subroga no només en les responsabilitats derivades de la hipoteca, sinó també en l'obligació personal garantida amb la hipoteca, a més aquell queda subrogat en l'obligació esmentada si l'entitat financera presta el seu consentiment exprés o tàcit.

3. La concessió dels préstecs convinguts directament al comprador s'ha d'atenir a les condicions següents:

a) Que l'habitatge hagi obtingut la qualificació o la declaració definitiva.

b) Que s'hagi subscrit un contracte de compravenda o adjudicació entre el comprador o adjudicatari i el promotor de l'habitatge i que entre el visat d'aquest contracte i la sol·licitud a l'entitat financera del préstec convingut no hagin transcorregut més de sis mesos.

c) Que quan el promotor hagi rebut un préstec convingut per al mateix habitatge, el cancel·li prèviament o simultàniament a la concessió del préstec al comprador o adjudicatari.

#### Article 23. *Subsidi de préstecs convinguts per a compradors.*

1. El Ministeri d'Habitatge subsidia els préstecs convinguts obtinguts pels compradors d'habitatges protegits de construcció nova per a venda, de règim especial i de preu general, acollits al sistema de finançament per a primer accés a l'habitatge en propietat, en la quantia i pels períodes que a continuació s'indiquen:

a) 82 euros l'any, per cada 10.000 euros de préstec, durant un màxim de 10 anys, quan els ingressos familiars no excedeixin 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

b) 48 euros l'any, per cada 10.000 euros de préstec, durant un màxim de 5 anys, quan els ingressos familiars siguin superiors a 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples i no excedeixin 3,5 vegades l'indicador.

Aquest sistema de subsidi és compatible amb l'obtenció de l'ajuda estatal directa per a l'entrada.

2. El subsidi corresponent als prestataris amb ingressos familiars no superiors a 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples es concedeix per un període de cinc anys i es pot ampliar pel mateix import inicialment concedit, per un altre període de la mateixa durada màxima.

L'ampliació del període de subsidi exigeix que el beneficiari d'aquesta ajuda sol·liciti l'ampliació i, dins el cinquè any del primer període, acreditat que continua complint les condicions que el fan creditor del subsidi que se li va concedir.

S'entén que es compleixen aquestes condicions, pel que fa als ingressos familiars, quan no excedeixin 2,5 vegades el dit indicador públic o quan, sent superiors, la mitjana d'aquells en els dos anys anteriors al de la revisió, amb termini de presentació vençut, als efectes de la declaració per l'impost sobre la renda de les persones físiques, no variï en més d'un 20 per 100, en relació amb els ingressos familiars acreditats en el moment de la concessió inicial del subsidi.

3. Quan es tracti d'una família nombrosa, la quantia fixa de subsidi corresponent en cada cas s'ha d'incrementar,

durant els primers cinc anys del període d'amortització del préstec convingut, en una quantia anual per cada 10.000 euros de préstec de 50 euros, si els ingressos familiars no excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, o de 30 euros, si els ingressos esmentats superen 2,5 vegades, però no excedeixen 3,5 vegades l'indicador.

#### Article 24. *Ajuda estatal directa per a l'entrada.*

1. L'ajuda estatal directa per a l'entrada consisteix a abonar, en pagament únic, una quantitat fixa en euros determinada pel nivell d'ingressos i les circumstàncies personals o familiars del sol·licitant que especifica l'article següent, destinada a facilitar el pagament de l'entrada corresponent al preu de venda o adjudicació de l'habitatge, quan es tracti d'un habitatge qualificat o declarat de règim especial o preu general; o de la suma dels valors de l'edificació i del sòl, en cas del promotor per a ús propi.

2. Poden sol·licitar aquesta ajuda els compradors que tinguin dret a acollir-se al sistema específic d'ajudes financeres per al primer accés a l'habitatge en propietat, d'acord amb l'article 12.

3. L'obtenció de l'ajuda estatal directa per a l'entrada requereix, a més de la condició que indica l'apartat anterior, que la quantia del préstec convingut no sigui inferior al 60 per 100 del preu total de l'habitatge.

4. Una vegada obtinguda l'ajuda, l'amortització anticipada parcial o total del préstec abans d'haver transcorregut els cinc primers anys del període d'amortització en comporta el reintegrament, així com de les restants ajudes estatals financeres directes percebudes amb càrrec als pressupostos del Ministeri d'Habitatge, incrementades amb els interessos de demora des de la seva percepció, previstos en els articles 37.1 i 38.2 de la Llei 38/2003, de 17 de desembre, general de subvencions.

#### Article 25. *Quantia de l'ajuda estatal directa per a l'entrada.*

1. La quantia de l'ajuda estatal directa per a l'entrada depèn dels ingressos familiars, així com, si s'escau, d'altres circumstàncies personals o familiars del sol·licitant, segons especifiquen els apartats següents d'aquest article. Les quanties corresponents a les circumstàncies personals o familiars esmentades no són acumulables entre si, i només correspon la més elevada de les diverses possibles que s'hi especifiquen.

2. La quantia general correspon al barem següent:

a) Si els ingressos del sol·licitant no excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, puja a 7.000 euros.

b) Si els ingressos del sol·licitant excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples però no el superen 3,5 vegades, puja a 4.000 euros.

3. En el cas de les famílies nombroses, el barem aplicable, sense perjudici del que estableix la legislació vigent de famílies nombroses, és el següent:

a) Famílies amb tres fills: si els ingressos del sol·licitant no excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples s'abonen 10.000 euros; si excedeixen 2,5 vegades el referit indicador però no el superen 3,5 vegades, s'abonen 7.000 euros.

b) Famílies amb quatre fills: si els ingressos del sol·licitant no excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples s'abonen 10.600 euros; si excedeixen 2,5 vegades el referit indicador però no el superen 3,5 vegades, s'abonen 7.600 euros.

c) Famílies amb cinc fills o més: si els ingressos del sol·licitant no excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples s'abonen 11.200 euros; si

excedeixen 2,5 vegades el referit indicador però no el superen 3,5 vegades, s'abonen 8.200 euros.

4. Si en els sol·licitants es donen algunes de les circumstàncies que a continuació es ressenyen, l'ajuda puja a 7.900 euros si els ingressos del sol·licitant no excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples; o a 4.900 euros si els ingressos del sol·licitant excedeixen 2,5 vegades el referit indicador però no el superen en 3,5. Les circumstàncies concurrents poden ser qualsevol de les següents:

- a) Constituir una unitat familiar formada únicament pel pare o la mare i els fills.
- b) Formar una unitat familiar en què hi hagi persones amb discapacitat, en les condicions que estableix la legislació sobre l'impost sobre la renda de les persones físiques.
- c) Constituir una unitat familiar que tingui a càrrec seu alguna persona de més de 65 anys o quan el sol·licitant tingui aquesta mateixa edat.
- d) Que entre els seus integrants hi hagi víctimes de la violència de gènere o del terrorisme, altres col·lectius en situació o risc d'exclusió social o que pertanyin a altres grups de protecció preferent segons la normativa pròpia de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla.

5. La quantia de l'ajuda estatal directa per a l'entrada que fixen els apartats anteriors d'aquest article, així com a l'article 75.1 d'aquest Reial decret, s'incrementa, quan l'habitatge estigui situat en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior, en les quanties següents:

- a) 1.000 euros, quan es tracti d'un àmbit territorial declarat de preu màxim superior del grup A.
- b) 550 euros, quan es tracti d'un àmbit territorial declarat de preu màxim superior del grup B.
- c) 300 euros, quan es tracti d'un àmbit territorial declarat de preu màxim superior del grup C.

6. Amb caràcter excepcional, el Consell de Ministres, a proposta de la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics, valorada l'evolució i perspectives del subsector habitatge i dels mercats financers, i si les circumstàncies ho aconsellen, pot modificar les quanties de l'ajuda estatal directa per a l'entrada.

#### Article 26. *Procediment d'abonament de les ajudes estatals directes per a l'entrada i de reintegrament a les entitats financeres.*

1. La quantia total de l'ajuda estatal directa per a l'entrada, amb la resolució prèvia de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, l'han de satisfer als seus destinataris, directament i mitjançant pagament únic, les entitats financeres concedents del préstec convingut, en el moment de la formalització del préstec, o de la subrogació en el préstec obtingut pel promotor. En el cas del promotor per a ús propi, l'ajuda s'ha de percebre en el moment en què s'iniciï l'amortització del préstec convingut.

2. La quantia abonada en concepte d'ajuda estatal directa per a l'entrada l'ha de reintegrar el Ministeri d'Habitatge a les entitats financeres esmentades al comptat i sense interessos, amb independència de qualssevol circumstàncies personals que puguin afectar el destinatari d'aquesta ajuda estatal.

#### SECCIÓ 2a HABITATGES USATS EN PROPIETAT

#### Article 27. *Àmbit de les actuacions protegides.*

1. Als efectes d'aquest Reial decret, es considera adquisició protegida d'habitatges usats l'efectuada a títol

onerós, d'habitatges lliures a segona o posteriors transmissions, i en les condicions que estableix aquesta secció.

2. Poden obtenir les mateixes ajudes financeres que els habitatges usats a què es refereix l'apartat 1 anterior les modalitats d'habitatges següents:

a) Habitatges subjectes a règims de protecció pública, adquirits en segona o posterior transmissió.

A aquests efectes, també es consideren segones transmissions les que tinguin per objecte habitatges protegits que abans s'hagin destinat a arrendament, llevat que la normativa de les comunitats autònomes o de les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla disposi el contrari.

b) Habitatges, adquirits en primera transmissió, subjectes a règims de protecció pública, amb superfície de fins a 120 metres quadrats, a què es refereix l'article 11.4.b) d'aquest Reial decret, quan hagi transcorregut un termini d'un any com a mínim des de la data de la seva qualificació o declaració definitiva, i no els hagin adquirit les famílies nombroses a les quals es destinaven.

c) Habitatges lliures de construcció nova, adquirits quan hagi transcorregut un termini de dos anys com a mínim entre l'expedició de la llicència de primera ocupació, el certificat final d'obra o la cèdula d'habitabilitat, segons escaigui, i la data del contracte d'opció de compra o de compravenda.

d) Habitatges rurals usats, amb una superfície útil que no excedeixi els 120 metres quadrats i siguin adquirits en municipis o nuclis de població que no superin els 10.000 habitants de dret i que compleixin els requisits addicionals que, si s'escau, estableixi la normativa de les comunitats autònomes.

#### Article 28. *Preus màxims de venda.*

1. El preu màxim de venda dels habitatges usats, per metre quadrat de superfície útil, és d'1,60 vegades el preu bàsic nacional, amb independència de l'increment addicional de preu que correspongui per la ubicació eventual de l'habitatge en un àmbit territorial de preu màxim superior.

Si l'habitatge té un garatge o un traster, estiguin o no vinculats a l'habitatge, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil d'aquests no pot excedir el 60 per 100 del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil d'aquest.

Als efectes de determinar el preu màxim total de venda, només són computables com a màxim 8 metres quadrats de superfície útil de traster i 25 metres quadrats de superfície útil de garatge, amb independència que la seva superfície real sigui més gran.

2. El preu màxim de venda dels habitatges acollits a algun règim de protecció pública és el que correspon segons les normes específiques que els siguin aplicables, sempre que el seu preu de venda no excedeixi els màxims que estableix l'apartat anterior d'aquest article.

3. El preu màxim de venda dels habitatges a què es refereixen les lletres b), c) i d) de l'article 27.2 d'aquest Reial decret és el mateix que correspongui a un habitatge lliure usat acollit al que preveu aquesta norma, en la mateixa ubicació, en el moment de la compra.

4. Als efectes de segones i posteriors transmissions dels habitatges usats, acollits a aquest Reial decret, i dels altres habitatges a què es refereixen les lletres c) i d) de l'article 27.2, quant als preus màxims de venda, s'han d'aplicar els criteris aplicables als habitatges protegits de construcció nova, i durant el període que estableix l'article 5.2. Quan es tracti dels habitatges a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article, són aplicables les seves normes específiques.

## Article 29. *Característiques dels préstecs convinguts als compradors.*

1. Els préstecs convinguts als compradors d'habitatges usats tenen les mateixes característiques que els corresponents als préstecs directes de compradors d'habitatges protegits de construcció nova, llevat dels supòsits que preveu l'article 27.2.b) i d), en què es poden obtenir els préstecs convinguts corresponents a 90 metres quadrats útils, amb independència que la superfície real, dins el límit que estableix l'esmentat article, sigui més gran.

2. Per obtenir els préstecs a què es refereix l'apartat anterior, s'han de complir els requisits següents:

a) Que s'hagi subscrit un contracte d'opció de compra o de compravenda, degudament visat per l'òrgan administratiu competent, acreditatiu del compliment dels requisits i condicions necessaris per obtenir les ajudes financeres a l'habitatge.

b) Si el venedor ha rebut un préstec convingut per al mateix habitatge, l'ha de cancel·lar prèviament o simultàniament a la formalització del préstec al comprador, llevat del supòsit que preveu l'article 70.2.b) d'aquest Reial decret.

c) Que entre la subscripció del contracte d'opció de compra o de compravenda i la sol·licitud del visat d'aquest per part de l'òrgan competent no hagin transcorregut més de quatre mesos.

d) El termini de validesa del visat per sol·licitar a l'entitat financera el préstec convingut és de sis mesos des del seu atorgament, llevat que les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla en disposin un altre de diferent.

## Article 30. *Subsidi dels préstecs convinguts i ajuda estatal directa per a l'entrada.*

1. El subsidi dels préstecs convinguts concedits a compradors dels habitatges a què es refereix aquest capítol, acollits al sistema de finançament per a primer accés a l'habitatge en propietat és el mateix que correspon a compradors d'habitatges protegits de construcció nova, de preu general, acollits al sistema de finançament per a primer accés a l'habitatge en propietat.

2. Quan l'habitatge s'ubiqui en un àmbit territorial de preu màxim superior, les quanties i períodes màxims de subsidi han de ser els següents:

a) 69 euros l'any, per cada 10.000 euros de préstec, durant un màxim de 10 anys, quan els ingressos familiars no excedeixin 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

b) 40 euros l'any, per cada 10.000 euros de préstec, durant un màxim de 5 anys, quan els ingressos familiars siguin superiors a 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples i no excedeixin 3,5 vegades l'indicador.

3. Quan es tracti d'una família nombrosa, la quantia fixa de subsidi corresponent en cada cas s'ha d'incrementar durant els primers cinc anys del període d'amortització del préstec convingut en una quantia anual de 50 euros per cada 10.000 euros de préstec, si els ingressos familiars no excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, o de 30 euros, si aquests ingressos superen 2,5 vegades, però no excedeixen 3,5 vegades, l'indicador.

4. La quantia de l'ajuda estatal directa per a l'entrada és la mateixa que correspon a compradors d'habitatges protegits de construcció nova, de preu general, acollits al sistema de finançament per a primer accés a l'habitatge en propietat.

## CAPÍTOL IV

### Mesures per impulsar l'oferta d'habitatges assequibles per als ciutadans

#### SECCIÓ 1a HABITATGES PER ARRENDAR, PROTEGITS I LLIURES, AMB RENDES LIMITADES

### Article 31. *Modalitats d'actuacions protegides.*

Amb la finalitat d'estimular l'oferta d'habitatges per arrendar, protegits o no, però amb rendes limitades, per posar-los a disposició de ciutadans amb nivells d'ingressos mitjans i baixos, es protegeixen, en les condicions que estableix aquest Reial decret, les línies d'actuacions següents:

a) La promoció d'habitatges protegits de construcció nova per arrendar, inclosos els habitatges qualificats així, provinents de la rehabilitació d'edificis complets i els destinats preferentment a joves; i el cofinançament de la promoció d'habitatges de protecció oficial de promoció pública, també per arrendar.

b) La mobilització del parc residencial, mitjançant el suport als qui posin per llogar habitatges usats i lliures, propis, o als qui els adquireixin per a aquesta finalitat.

c) La rehabilitació individual d'habitatges, o d'un edifici complet, destinats a l'arrendament, segons determinen els articles 67 i 70 d'aquest Reial decret.

#### *Subsecció 1a Promoció d'habitatges protegits de construcció nova per arrendar i cofinançament de l'habitatge de protecció oficial de promoció pública*

### Article 32. *Condicions dels habitatges, dels inquilins, i rendes màximes dels habitatges protegits de construcció nova finançats amb destinació a arrendament.*

1. Poden ser qualificats de protegits, per arrendar-los, als efectes d'aquest Reial decret, i amb independència que als efectes de plans o programes propis de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla tinguin una altra denominació específica, els habitatges de construcció nova que, segons la normativa pròpia d'aquestes comunitats i ciutats, s'incloguin, als efectes de preus màxims legals de referència, ingressos dels compradors i sistema d'ajudes financeres, en els grups següents:

a) Habitatges protegits per arrendar de renda bàsica. Es tracta dels habitatges de construcció nova qualificats o declarats així per les comunitats autònomes i per les ciutats de Ceuta i Melilla, i el preu màxim legal de referència per metre quadrat de superfície útil dels quals no excedeixi 1,60 vegades el preu bàsic nacional, amb independència de l'increment addicional de preu que correspongui per la ubicació eventual de l'habitatge en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior.

b) Habitatges protegits per arrendar de renda concertada. Es tracta dels habitatges de construcció nova qualificats o declarats així per les comunitats autònomes i per les ciutats de Ceuta i Melilla, i el preu màxim legal de referència per metre quadrat de superfície útil dels quals no excedeixi 1,80 vegades el preu bàsic nacional amb independència de l'increment addicional de preu que correspongui per la ubicació eventual de l'habitatge en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior.

2. Si l'habitatge té garatge, traster, o tots dos, als efectes dels seus preus màxims legals de referència, així com per determinar el preu màxim legal total, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 19.4 d'aquest Reial decret.

**Article 33. Condicions de cessió i alienació dels habitatges de construcció nova amb destinació a arrendament.**

1. Els habitatges protegits de construcció nova, i els provinents de la rehabilitació d'un edifici complet, per cedir-los per arrendar, que s'acullin al Pla estatal 2005-2008, han d'estar vinculats al règim d'ús esmentat durant un període mínim de deu o de vint-i-cinc anys.

Aquest termini de vinculació, que ha de figurar en la qualificació o declaració provisional d'actuació protegida, es compta a partir de la data de la qualificació o declaració definitiva.

2. Els habitatges protegits a 10 anys, una vegada transcorregut aquest període continuen sent protegits, d'acord amb el que preveu l'article 5 del present Reial decret, llevat dels de renda concertada. L'arrendador els pot mantenir en règim de lloguer o oferir-los per vendre a compradors que compleixin les condicions per poder accedir als habitatges usats que defineix aquest Reial decret, atenint-se als preus màxims que estableix l'article 20.

3. Els habitatges protegits a 25 anys, una vegada transcorreguts deu anys continuen sent protegits, d'acord amb el que preveu l'article 5 del present Reial decret. L'arrendador els ha de mantenir en règim de lloguer i els pot oferir per vendre fins a un 50 per 100, al preu màxim legal de referència a què es refereix l'article 32 del present Reial decret, a compradors que compleixin les condicions que s'hi preveuen per poder accedir als habitatges usats. A aquests efectes, es requereix autorització de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, així com el compliment dels procediments que aquestes estableixen.

4. Als efectes del que preveuen els apartats 2 i 3, tenen preferència per adquirir els habitatges els inquilins que hagin estat almenys cinc anys en règim d'arrendament en aquests habitatges.

5. Els titulars dels habitatges protegits per a lloguer els poden alienar a nous titulars, sempre que es tracti de societats que incloguin en l'objecte social l'arrendament d'habitatges, incloent-hi societats o fons d'inversió immobiliària. L'alienació ha de ser per promocions completes, segons escaigui d'acord amb la normativa aplicable, en qualsevol moment del període de vinculació a aquest règim d'ús, sense subjecció als preus legals màxims de referència que estableix l'article 32.1 d'aquest Reial decret, amb l'autorització prèvia, i en les condicions que fixa l'òrgan competent de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla.

Els titulars promotors poden:

a) Retenir la gestió de les promocions alienades, amb l'obligació, en tot cas, per part dels compradors, d'atenir-se a les condicions, compromisos, terminis i rendes màximes que estableix aquest Reial decret, i s'han de subrogar en els seus drets i obligacions i, totalment o parcialment, es poden subrogar en el finançament qualificat que els promotors hagin obtingut.

b) Cedir la gestió de les promocions alienades a organismes públics, entitats sense ànim de lucre, o a societats que incloguin en l'objecte social l'arrendament d'habitatges, amb l'obligació, per part dels gestors, d'atenir-se a les condicions, compromisos, terminis i rendes màximes que estableix aquest Reial decret.

6. Els habitatges promoguts per ser destinats a arrendament es poden edificar sobre sòls en règim de cessió del dret de superfície, sota qualsevol modalitat d'aquest, o aplicant altres procediments que estableix la normativa de les comunitats autònomes, sempre que això no impedeixi el compliment dels requisits i obligacions de l'arrendador.

7. Només poden accedir als habitatges protegits de construcció nova qualificats per a arrendament els ciutadans amb ingressos familiars que no excedeixin:

a) 5,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, quan es tracti d'habitatges protegits per arrendar, de renda bàsica.

b) 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, quan es tracti d'habitatges protegits per arrendar, de renda concertada.

**Article 34. Rendes màximes dels habitatges protegits de construcció nova finançats amb destinació a arrendament.**

1. Les rendes màximes anuals dels habitatges protegits de construcció nova finançats amb destinació a arrendament han de ser un percentatge del preu màxim legal total de referència calculat segons la durada del període d'amortització del préstec, de la manera següent:

a) La renda anual màxima inicial en els habitatges de construcció nova o procedents de rehabilitació per arrendar, a 10 anys, ha de ser el 5,5 per 100 dels preus màxims legals totals de referència a què es refereix l'article 32.1.a) i b), segons escaigui.

b) La renda anual màxima inicial en els habitatges de construcció nova o procedents de rehabilitació per arrendar, a 25 anys, ha de ser el 3,5 per 100 dels preus màxims legals totals de referència a què es refereix l'article 32.1.a) i b), segons escaigui.

La renda resultant ha de figurar en el visat del contracte d'arrendament, expedit per les comunitats autònomes o per les ciutats de Ceuta i Melilla, sense que pugui superar, per metre quadrat de superfície útil, el nombre de vegades el preu bàsic nacional vigent en el moment de formalitzar el contracte d'arrendament, segons sigui la modalitat d'habitatge protegit per arrendar, i sense perjudici de l'increment adicional de preu que correspongui per la ubicació eventual de l'habitatge en un àmbit territorial de preu màxim superior. Si l'habitatge té garatge o traster és aplicable el percentatge que estableix l'article 19.4 d'aquest Reial decret, a efectes de calcular el preu d'aquests i el preu legal total màxim de referència.

2. La renda inicial aplicada, o que s'hagi pogut aplicar, es pot actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del Sistema d'Índexs de Preus al Consum.

3. L'arrendador, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, pot percebre el cost real dels serveis de què gaudeix l'inquilí i que satisfà l'arrendador, així com les altres repercussions que autoritza la legislació aplicable.

**Article 35. Habitatges de promoció pública per arrendar.**

Es poden acollir al sistema de cofinançament que estableix l'article 40 d'aquest Reial decret els habitatges qualificats o declarats protegits de promoció pública, segons el que estableixen el Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desplega el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge, o la normativa pròpia de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla, i destinats exclusivament a famílies o persones individuals els ingressos familiars dels quals no excedeixin 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples o un altre límit inferior que estableixi la normativa pròpia de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla, quan es destinin a arrendament, per un termini de no menys de deu anys.

### Article 36. Regles generals sobre ajudes financeres.

A més de les ajudes en forma de sòl ja urbanitzat, o destinades a aquest propòsit, a què es refereix el capítol V d'aquest Reial decret, els promotors d'habitatges protegits de construcció nova per a arrendament poden obtenir préstecs convinguts, subsidi per a aquests i subvencions.

### Article 37. Préstecs convinguts a promotors.

Els préstecs convinguts, a més de les característiques generals que són aplicables als préstecs a promotors d'habitatges per a arrendament, han de complir les característiques següents:

a) La quantia màxima del préstec, als efectes de la determinació dels imports de les ajudes econòmiques estatals directes, ha de ser del 80 per 100 del preu màxim legal total de referència que correspongui, segons l'article 32.1 d'aquest Reial decret.

b) El termini d'amortització dels préstecs ha de ser de deu o de vint-i-cinc anys, precedit d'un període de carència la durada màxima del qual és de tres anys, ampliable fins a quatre anys com a màxim, quan es donin circumstàncies que, segons el criteri de la comunitat autònoma o de les ciutats de Ceuta i Melilla, i amb l'acord previ de l'entitat prestadora, aconsellin aquesta ampliació.

### Article 38. Subsidi de préstecs convinguts.

El subsidi per als préstecs qualificats obtinguts per promotors d'actuacions destinades a arrendament, d'acord amb la resolució prèvia de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, respon al barem següent:

#### Habitatges de renda bàsica

Durada període amortització calculat en anys	10		25	
	1r a 5è	6è a 10è	1r a 5è	6è al 20è
Subsidi (€/any/ 10.000 € de préstec)	295	177	263	205
Durada subsidi calculada en anys	1r a 5è	6è a 10è	1r a 5è	6è al 20è

#### Habitatges de renda concertada

Durada període amortització calculat en anys	10		25	
	1r a 5è	6è a 10è	1r a 5è	6è al 20è
Subsidi (€/any/ 10.000 € de préstec)	70	35	100	70
Durada subsidi calculada en anys	1r a 5è	6è a 10è	1r a 5è	6è al 20è

Durant el període de carència, el subsidi aplicable és el mateix que el corresponent als cinc primers anys del període d'amortització.

### Article 39. Subvencions a promotors.

1. El Ministeri d'Habitatge subvenciona els promotors d'habitatges qualificats o declarats protegits per arrendar, de renda bàsica, la superfície útil dels quals no excedeixi els 70 metres quadrats.

Les quanties de les subvencions són les següents:

Període d'amortització	Quantia subvenció calculada en euros
10 anys	8.000
25 anys	11.000

Les quanties de les subvencions, quan l'habitatge estigui situat en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior, s'han d'incrementar en les quanties següents, segons el grup:

Període d'amortització	Quantia subvenció adicional calculada en euros		
	Grup A	Grup B	Grup C
10 anys	3.000	2.000	1.000
25 anys	4.000	2.700	1.300

2. A proposta de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, el Ministeri d'Habitatge pot autoritzar que s'anticipi al promotor la percepció de fins al 50 per 100 de la subvenció, amb la certificació prèvia de la iniciació de les obres.

Així mateix, a proposta de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, aquesta bestreta pot assolir la totalitat de la subvenció esmentada quan el promotor es compromet a reduir la renda que ha de percebre, durant els primers cinc anys, de manera que aquesta renda se situï en 1 punt percentual menys que les que estableix la regla 1 de l'article 34 d'aquest Reial decret.

Les quantitats d'avançament de les quals autoritzi el Ministeri d'Habitatge d'acord amb les disponibilitats presupostàries s'han de garantir mitjançant un aval o altres mitjans de garantia acceptats per l'ordenament jurídic que n'assegurin la devolució en cas d'incompliment dels requisits exigits per obtenir la subvenció, o de falta de la qualificació o de declaració definitiva o, si s'escau, de l'absència de la certificació de finalització de les obres.

### Article 40. Cofinançament dels costos de promoció.

En els termes en què s'acordi en els convenis de col·laboració que se subscriuguin amb les comunitats autònomes i amb les ciutats de Ceuta i Melilla per a l'aplicació i desenvolupament del Pla estatal 2005-2008 o en convenis específics, i de conformitat amb el que regula l'article 5.2 de la Llei 38/2003, de 17 de desembre, general de subvencions, el Ministeri d'Habitatge ha de cofinançar el cost de promoció, sota qualsevol modalitat, d'habitatges qualificats o declarats protegits de promoció pública, sempre que hagin de romandre en règim d'arrendament per un període mínim de deu anys i que la superfície útil màxima dels habitatges no excedeixi els 70 metres quadrats o els 90 quan la unitat familiar consti de quatre membres o més.

La quantia màxima del cofinançament estatal és del 30 per 100 del cost de la promoció, que, a aquests efectes, no es pot computar per més d'1,10 vegades el preu bàsic nacional vigent en el moment d'iniciar-se la promoció.

L'abonament de l'aportació financera estatal es pot fraccionar en anualitats, amb un nombre màxim de tres, i un lliurament inicial de fins al 30 per 100, al començament de l'obra, segons acordin les administracions actuants.

#### Subsecció 2a Mesures per fomentar l'arrendament del parc residencial desocupat

### Article 41. Adquisició d'habitatges usats per arrendar.

1. Les entitats sense ànim de lucre, els organismes públics i les societats que incloquin en l'objecte social

l'arrendament d'habitatges, segons estableix l'article 2 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, poden adquirir, d'acord amb els requisits i condicions que estableix la dita Llei, habitatges usats a què es refereix l'article 27 d'aquest Reial decret, excepte els subjectes a règims de protecció pública, per arrendar-los a inquilins els ingressos familiars dels quals no excedeixin 5,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, atenint-se als terminis i rendes màximes que preveuen els articles 33 i 34 d'aquest Reial decret per als habitatges protegits per arrendar, de renda bàsica.

2. Per obtenir ajudes financeres, els habitatges adquirits així han de complir les condicions que es fixen a continuació, sempre d'acord amb la normativa pròpia de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla:

a) El preu màxim d'adquisició ha de ser el corresponent al d'habitatges usats.

b) Han d'estar vinculats al règim d'ús a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article durant un període mínim de deu o de vint-i-cinc anys, atenint-se a les rendes màximes, condicions i possibilitats aplicables als habitatges protegits per arrendar, de renda bàsica.

c) Per a segones i posteriors transmissions, als preus màxims de venda s'han d'aplicar els mateixos criteris que corresponen als habitatges protegits per arrendar, de renda bàsica, i durant el mateix període, llevat que la normativa pròpia de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla n'estableixi un altre de més llarg.

d) Les limitacions sobre el destí de l'ús de l'habitatge i sobre els preus màxims de venda i renda han de figurar expressament en les escriptures de compravenda i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, i aquesta circumstància s'ha de fer constar en el Registre de la propietat mitjançant una nota marginal.

#### Article 42. *Tipus d'ajudes per a l'adquisició d'habitatges usats per arrendar.*

Les entitats, organismes públics i societats a què es refereix l'apartat 1 de l'article 41 que adquireixin habitatges usats per cedir-los per arrendar en les condicions indicades poden obtenir les ajudes que s'estableixen a continuació:

a) Un préstec convingut la quantia màxima del qual és del 80 per 100 del preu total de l'habitatge, sense període de carència.

b) El mateix subsidi que els habitatges protegits per arrendar, de renda bàsica, llevat quan l'habitatge s'ubiqui en un àmbit territorial de preu màxim superior, cas en què el subsidi respon al barem següent:

Durada període amortització calculat en anys	10		25	
	1r a 5è	6è a 10è	1r a 5è	6è al 20è
Subsidi (€/any/ 10.000 € de préstec)	248	149	221	173
Durada del subsidi calculada en anys	1r a 5è	6è a 10è	1r a 5è	6è al 20è

c) La mateixa subvenció, i sota les mateixes condicions, que els habitatges protegits per arrendar, de renda bàsica.

#### Article 43. *Ajudes a propietaris d'habitatges lliures per arrendar-los.*

1. Poden obtenir una subvenció del Ministeri d'Habitatge els propietaris d'habitatges lliures desocupats la superfície útil dels quals no excedeixi els 120 metres quadrats i, per un període mínim de cinc anys, els ofereixin

per arrendar mitjançant qualsevol de les formes següents:

a) Arrendament directe.

b) Cessió per qualsevol altre títol a la comunitat autònoma on estigui situat o a les ciutats de Ceuta i Melilla.

c) A través d'agències, societats públiques o entitats col·laboradores, que incloguin entre les seves activitats la de l'arrendament d'habitatges, mitjançant els procediments que estableixi l'òrgan competent en matèria d'habitatge de la corresponent comunitat autònoma o ciutats de Ceuta i Melilla.

2. La subvenció es destina en part a cobrir les despeses que s'ocasionin per assegurar contra possibles impagats i desperfectes, llevat de les originades pel desgast per l'ús ordinari de l'habitatge. No obstant això, el propietari pot renunciar a formalitzar aquests asseguraments, la qual cosa ha de certificar expressament.

3. La quantia de la subvenció és de 6.000 euros. El lliurament d'aquesta subvenció es fa efectiu al titular de l'habitatge lliure en les condicions i amb els requisits que determinin les comunitats autònomes o ciutats de Ceuta i Melilla.

4. La renda màxima anual inicial que ha de percebre el titular de l'habitatge lliure és del 5,5 per 100 del preu màxim legal de referència de l'habitatge. Aquesta quantitat es determina aplicant a una superfície útil que no pot excedir els 90 metres quadrats el preu màxim legal de referència dels habitatges protegits de construcció nova per a arrendament de renda concertada. En cas que hi hagi garatge i traster, les superfícies màximes d'aquests no poden excedir les que corresponen a les que estableix aquest Reial decret per als habitatges protegits de construcció nova, amb independència que les superfícies útils respectives de l'habitatge, garatge i traster, puguin ser més grans que les indicades.

#### SECCIÓ 2a HABITATGES DE CONSTRUCCIÓ NOVA EN PROPIETAT

#### Article 44. *Préstecs convinguts a promotors d'habitatges protegits de construcció nova per a venda.*

1. Els promotors d'habitatges de construcció nova qualificats o declarats provisionalment protegits que estiguin destinats a la venda, a més de les ajudes per a sòl ja urbanitzat, o destinades a aquest propòsit, a què es refereix el capítol V d'aquest Reial decret, poden obtenir préstecs convinguts que s'atorguen d'acord amb les condicions següents que s'agreguen a les generals que estableix l'article 9:

a) Per determinar l'import de les ajudes econòmiques estatals directes, la quantia màxima computable ha de ser igual al 80 per 100 del preu màxim de venda o adjudicació fixat en la qualificació o declaració provisional de l'habitatge com a protegit.

Si l'habitatge té plaça de garatge o traster, vinculats en projecte i registralment a l'habitatge objecte d'ajudes financeres, la quantia global del préstec, calculada segons estableix el paràgraf anterior, es pot incrementar com a màxim fins al 80 per 100 del preu màxim legal de venda d'aquells, si es tracta de préstecs al promotor, o fins al 80 per 100 del preu o del cost real, determinat segons estableix l'article 19.4 d'aquest Reial decret, si es tracta d'un promotor per a ús propi.

No és objecte d'ajudes financeres a l'habitatge la promoció de locals.

b) El préstec té un termini d'amortització de vint-i-cinc anys, amb un període de carència la durada del qual és de tres anys des de la formalització del préstec, període ampliable fins a quatre anys com a màxim quan es donin circumstàncies directes, segons el criteri de les comunitats



autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, d'acord amb l'entitat prestadora, ho aconsellin.

2. El període de carència finalitza d'acord amb les regles següents, i dona inici al període d'amortització:

a) En els supòsits de venda i adjudicació, en la data d'atorgament de l'escriptura pública corresponent, després de l'expedició de la qualificació o declaració definitiva.

b) En els supòsits de promoció individual per a ús propi, en la data d'atorgament de la qualificació o declaració definitiva o, si s'escau, de l'escriptura pública de declaració d'obra nova.

3. Les disposicions dels préstecs es poden atènyer a un calendari pactat amb l'entitat prestadora en funció de l'execució de la inversió, de l'evolució de la venda o de les adjudicacions dels habitatges, quan sigui aplicable aquesta condició.

Els promotors han d'efectuar la primera disposició del préstec en un termini de no més de sis mesos des de la seva formalització, i no poden transcórrer més de quatre mesos entre les restants disposicions, llevat que hi hagi una causa justa.

La falta de disposicions del préstec, sense causa justificada, en els terminis establerts, pot determinar la resolució del contracte amb la devolució anticipada de les quantitats disposades si s'escau.

## CAPÍTOL V

### Mesures per fomentar la urbanització de sòl per a habitatges protegits

Article 45. *Urbanització protegida de sòl i destí d'aquest.*

1. Tenen la consideració d'actuacions protegides en matèria de sòl les d'urbanització d'aquest, inclosa l'adquisició onerosa del sòl en les condicions que estableix l'apartat 5 d'aquest article, per edificar-lo immediatament, amb destí predominant a la promoció d'habitatges qualificats o declarats protegits.

2. Als efectes de l'apartat anterior, almenys el 50 per 100 de l'edificabilitat residencial de l'àmbit d'urbanització s'ha de destinar a aquest ús. S'entén per àmbit d'urbanització la unitat d'execució o àmbit definit als efectes de la urbanització conjunta i sistemàtica de dues parcel·les o més.

3. Es poden acollir a les ajudes econòmiques que estableix aquest Reial decret per a les àrees d'urbanització prioritària de sòl aquelles on es destini almenys el 75 per 100 de l'edificabilitat resultant de l'àmbit d'urbanització a la promoció immediata d'habitatges qualificats o declarats protegits, i que siguin objecte d'acord de la Comissió Bilateral de Seguiment a la qual es refereix l'article 78.c) d'aquest Reial decret, amb participació de l'ajuntament corresponent.

4. Quan el sòl objecte d'urbanització formi part de patrimoni públic de sòl, s'ha de considerar que constitueix un àmbit d'urbanització. I s'ha de considerar que aquest sòl constitueix una àrea d'urbanització prioritària de sòl sempre que almenys el 50 per 100 de l'edificabilitat residencial total es destini a habitatges protegits per a arrendament, o a habitatges qualificats o declarats de règim especial o de promoció pública. Aquesta afectació del sòl a les finalitats esmentades s'ha d'inscriure registralment.

5. En les àrees d'urbanització prioritària l'actuació protegida pot incloure l'adquisició onerosa del sòl per urbanitzar, sempre que aquest encara no s'hagi adquirit en el moment de sol·licitar les ajudes.

Article 46. *Requisits per accedir a les ajudes financeres.*

1. El promotor ha de complir els requisits següents:

a) Acreditar prèviament la propietat del sòl, una opció de compra, un dret de superfície o un concert formalitzat amb qui tingui la titularitat del sòl o qualsevol altre títol o dret que concedeixi facultats per efectuar la urbanització.

b) Subscriure el compromís d'iniciar, dins el termini màxim de tres anys, per si o mitjançant un concert amb promotors d'habitatges, la construcció d'almenys un 50 per 100 dels habitatges protegits de construcció nova. El còmput del termini s'inicia a partir de la conformitat del Ministeri d'Habitatge a la concessió de la subvenció a què es refereix l'article següent, llevat que el planejament vigent o la legislació urbanística aplicable estableixin un altre termini diferent.

c) Adjuntar a la sol·licitud d'ajudes financeres una memòria de viabilitat tecnicofinancera i urbanística del projecte, en què s'han d'especificar l'aptitud del sòl objecte d'actuació per als fins perseguits, els costos de l'actuació protegida, l'edificabilitat residencial, i el nombre d'habitatges que s'han de construir ja siguin lliures o protegits, segons tipologia i altres característiques que puguin donar lloc a l'obtenció de les subvencions que estableix l'article 47.1. Així mateix, la memòria ha de contenir la programació temporal detallada de la urbanització i edificació, el preu de venda dels habitatges protegits i altres usos previstos del sòl, el desenvolupament financer de l'operació, així com els criteris de sostenibilitat que s'apliquen a la urbanització.

2. Per poder acollir-se al finançament corresponent a les àrees d'urbanització prioritària, així com en el supòsit a què es refereix l'article 45.4, és necessari que es formalitzi un conveni de col·laboració, en el marc de les comissions bilaterals de seguiment, entre el Ministeri d'Habitatge i les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla i amb la participació de l'ajuntament corresponent al terme del qual s'ubiqui l'actuació d'urbanització. En aquest conveni, d'acord amb el nombre d'objectius i del volum de recursos estatals convinguts, s'hi han de concretar les condicions de finançament i, si s'escau, els compromisos i aportacions financeres de la comunitat autònoma i del municipi corresponent, així com el sistema de seguiment i avaluació de les actuacions acordades.

3. No es poden obtenir ajudes financeres per a les actuacions en matèria de sòl quan la sol·licitud d'aquestes es presenti després d'obtenir el préstec convingut corresponent als habitatges protegits de construcció nova per edificar en aquest sòl. Tampoc es poden obtenir ajudes financeres quan la unitat d'execució, o part d'aquesta, n'hagi rebut, fins i tot en el marc de plans estatals anteriors.

4. S'ha d'inscriure en el Registre de la propietat l'afectació del sòl objecte de finançament a la finalitat establerta, pel que fa a nombre d'habitatges protegits previstos, incloent-hi les seves tipologies i altres característiques que puguin donar lloc a obtenir les subvencions que estableix l'article 47.1 següent.

Article 47. *Subvencions.*

1. El Ministeri d'Habitatge subvenciona el promotor, per cada habitatge protegit que s'ha de construir en l'àmbit d'urbanització, amb una quantia fixa en metàl·lic, en funció del percentatge d'habitatges protegits previstos sobre el nombre total d'habitatges per construir, així com per algunes característiques dels habitatges protegits.

Aquestes subvencions tenen les quanties següents:

% d'edificabilitat per a habitatges protegits sobre total edificabilitat	Quantia general (€/habitatge protegit)	Quantia addicional per cada habitatge protegit < 70 m <sup>2</sup>
> 50 < 75 Àrees d'urbanització prioritària (≥75):	1.300	500
- Sense adquisició de sòl . . .	2.500	500
- Amb adquisició de sòl . . . .	2.800	500

El pagament d'aquestes subvencions, destinades directament als qui han de destinar sòl urbanitzat a habitatges protegits, s'ha de fraccionar en funció del desenvolupament i justificació de la inversió i de les disponibilitats pressupostàries del Ministeri d'Habitatge.

2. Quan la programació inicial establerta es modifiqui sense que ho hagin autoritzat les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, en l'àmbit del conveni de col·laboració que se subscriu amb el Ministeri d'Habitatge, o quan els retards en el compliment de la programació esmentada, llevat que hi hagi una causa justificada, posin de manifest la impossibilitat de complir el termini de construcció que estableix l'article 46.1.b), és aplicable el que estableix l'article 14 d'aquest Reial decret respecte a l'incompliment.

#### Article 48. *L'operador públic de sòl SEPES.*

Per tal de fomentar la urbanització de sòl per a habitatge protegit, l'Entitat Pública Empresarial de Sòl (SEPES), en el marc del Pla estatal 2005-2008, ha d'executar les comeses següents:

- La promoció de sòl urbà per a ús residencial.
- L'adquisició, per qualsevol títol, de terrenys destinats a la formació de reserves de sòl, preparació de solars o qualsevol altra finalitat anàloga.
- L'execució de plans i projectes d'urbanització, la creació d'infraestructures urbanístiques i les actuacions protegides en matèria d'habitatge que li encomanin les administracions competents.

## CAPÍTOL VI

### Mesures per impulsar la rehabilitació

#### SECCIÓ 1a ÀMBIT I CONDICIONS GENERALS DE LES ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ

#### Article 49. *Àmbit de les actuacions protegides de rehabilitació.*

1. Les actuacions protegides en matèria de rehabilitació han d'estar incloses en un dels àmbits següents:

- Àrees de rehabilitació integral.
- Àrees de rehabilitació de centres històrics.
- També es poden acollir al finançament que estableix aquest Reial decret les actuacions aïllades de rehabilitació d'edificis i habitatges que, tot i no estar incloses en els àmbits definits anteriorment, tinguin per objecte:

- Millorar les condicions d'accessibilitat, suprimint barreres de tot tipus, així com adequar l'edifici o l'habitatge a les necessitats específiques de persones amb discapacitat i persones de més de 65 anys.

- Reduir el consum energètic, segons el que indiquen els articles 52.1.c) i 53.1.c) d'aquest Reial decret, mitjançant una disminució de la demanda energètica, a través de millores en l'envoltant de l'edifici, i augmentar el rendiment de les instal·lacions tèrmiques.

- Garantir, en el cas dels edificis, la seguretat estructural i l'estanquitat enfront de la pluja.

2. Tot això sempre que les seves característiques s'adaptin al que estableix aquest Reial decret.

#### Article 50. *Concepte d'àrea de rehabilitació integral.*

Als efectes d'aquest Reial decret, s'entén per àrees de rehabilitació integral els teixits urbans, zones d'aquests o barris en procés de degradació física, social o ambiental, declarats així per les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla, i acollits a les ajudes econòmiques corresponents mitjançant acord de la Comissió Bilateral de Seguiment a què es refereix l'article 78.c) d'aquest Reial decret, amb participació de l'ajuntament corresponent.

Es consideren accions d'actuació preferent les que s'adrecin a eradicar el barraquisme i l'infrahabitatge i estiguin acompanyades d'actuacions integrals de desenvolupament social i econòmic al territori.

#### Article 51. *Concepte d'àrea de rehabilitació de centre històric.*

Als efectes d'aquest Reial decret, s'entén per àrees de rehabilitació de centres històrics els nuclis urbans i ciutats històriques declarades o no bé d'interès cultural o categoria similar de la legislació autonòmica i els que tinguin incoat expedient per obtenir aquestes declaracions, amb l'acord previ amb l'ajuntament afectat, i acollides a les ajudes econòmiques corresponents mitjançant acord de la Comissió Bilateral de Seguiment a què es refereix l'article 78.c) d'aquest Reial decret, amb participació de l'ajuntament corresponent. Si estan declarades bé d'interès cultural o categoria similar, han de tenir aprovat un pla especial de protecció, conservació i rehabilitació dels que preveu la legislació estatal o autonòmica de protecció del patrimoni històric o, si no en tenen, n'han de disposar en els terminis que estableix l'acord esmentat de la Comissió Bilateral de Seguiment.

#### Article 52. *Condicions generals que han de complir els habitatges.*

1. Els habitatges objecte d'actuacions de rehabilitació protegides han de tenir una antiguitat de més de 15 anys, llevat que les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla n'estableixin una altra de més gran. No cal complir aquesta condició en els supòsits següents:

a) Quan es tracti d'obres que tinguin per finalitat suprimir barreres de tot tipus a les persones amb discapacitat, o les destinades a adequar l'habitatge a les necessitats específiques d'aquelles o de les persones de més de 65 anys.

b) Quan les obres siguin necessàries per adaptar les instal·lacions a la normativa tècnica aplicable, quan aquesta última hagi entrat en vigor després de la terminació de l'habitatge.

c) Quan les obres que s'han de dur a terme tinguin per objecte reduir el consum energètic, mitjançant la incorporació o millora de l'aïllament tèrmic o de l'acústic; la distribució adequada d'espais interiors, il·luminats i ventilats o mitjançant la utilització de sistemes d'estalvi energètic.

2. L'edifici on s'ubica l'habitatge ha de presentar condicions suficients de seguretat estructural i d'estanquitat enfront de la pluja.

3. Els habitatges no tenen alguna de les condicions d'habitabilitat següents: accessibilitat a persones amb discapacitat; existència i funcionament correcte de serveis sanitaris i cuines; existència i funcionament correcte d'instal·lacions elèctriques; existència i funcionament correcte d'instal·lacions de sanejament i lampisteria; existència i funcionament correcte de sistema de calefacció;

existència i funcionament correcte d'extracció de fums i ventilació; aïllament tèrmic; aïllament acústic; distribució adequada d'espais interiors, il·luminats i ventilats; i sistemes d'estalvi energètic.

**Article 53.** *Condicions generals que han de complir els edificis.*

1. L'edifici objecte d'actuació de rehabilitació protegida ha de tenir una antiguitat de més de 15 anys, llevat que les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla n'estableixin una altra de més gran. No cal complir aquesta condició en els casos següents:

a) Quan es tracti d'obres d'adequació funcional dels edificis que tinguin per finalitat suprimir barreres de tot tipus i promoure l'accessibilitat de les persones amb discapacitat, o facilitar l'accés als seus habitatges a les persones de més de 65 anys.

b) Quan les obres siguin necessàries per adaptar les instal·lacions a la normativa tècnica aplicable, quan aquesta última hagi entrat en vigor després de la terminació de l'edifici.

c) Quan les obres que s'han de dur a terme tinguin per objecte la reducció del consum energètic.

2. Així mateix, l'edifici ha de tenir almenys un 50 per 100 de la seva superfície útil existent o resultant de les obres destinada a l'ús d'habitatge i no disposar d'alguna de les condicions següents:

a) Accés adequat per a les persones amb discapacitat.

b) Condicions adequades de protecció davant d'incendis.

c) Condicions adequades d'ornament i salubritat.

d) Estanquitat enfront de la pluja.

e) Seguretat estructural.

f) Sistemes adequats d'evacuació de l'aigua de pluja i sanejament.

g) Sistemes d'estalvi energètic.

**Article 54.** *Condicions generals que han de complir els promotors.*

Els promotors han de complir alguna de les condicions següents:

1. Dedicar l'habitatge o edifici objecte de l'actuació a la seva residència habitual i permanent, durant un termini mínim de cinc anys des de la finalització de les obres.

2. Dedicar l'habitatge o edifici objecte de l'actuació al lloguer durant un període mínim de cinc anys des de la finalització de les obres.

**Article 55.** *Condicions generals de les actuacions de rehabilitació.*

Les actuacions protegides de rehabilitació han:

1. D'ajustar-se a la normativa del planejament urbanístic vigent que sigui aplicable, incloses les disposicions sobre eliminació de barreres i promoció de l'accessibilitat que siguin aplicables.

2. De preservar l'ús residencial dels habitatges i edificis objecte de l'actuació.

3. D'assegurar la diversitat social i el reallotjament, si s'escau, de la població resident en els termes que estableix la legislació vigent.

## SECCIÓ 2a CONCEPTES GENERALS PER AL FINANÇAMENT D'ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ

**Article 56.** *Concepte de pressupost protegible.*

Als efectes d'aquest Reial decret, es considera pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació el cost real de les obres determinat per la suma del preu total del contracte d'execució de les obres, els honoraris facultatius i de gestió i els tributs satisfets per raó de les actuacions.

**Article 57.** *Concepte de pressupost protegit.*

Als efectes d'aquest Reial decret, es considera pressupost protegit:

1. En la rehabilitació d'habitatges, el pressupost protegible que correspon a la superfície útil de l'habitatge objecte o resultat de l'actuació de rehabilitació, computant com a màxim 120 m<sup>2</sup> útils per habitatge.

2. En la rehabilitació d'edificis, el pressupost protegible que correspon a la superfície útil total de l'edifici, incloent-hi espais comuns, habitatges i locals comercials, quan aquests participin en el cost d'execució, i computant com a màxim 120 m<sup>2</sup> útils per habitatge o local. Quan d'una rehabilitació derivin necessàriament obres d'adequació d'alguns habitatges, se'n pot incloure el cost en el pressupost protegit de la rehabilitació.

3. Les obres de rehabilitació d'un habitatge es poden estendre a una plaça de garatge i a un traster, quan estiguin vinculats en projecte i registralment a l'habitatge objecte de rehabilitació, i, als efectes de determinació del pressupost protegit, s'han de computar les superfícies màximes a què es refereix l'article 19.4 d'aquest Reial decret.

4. La quantia màxima del pressupost protegit, per metre quadrat de superfície útil computable als efectes de préstecs convinguts i ajudes estatals financeres directes, ha de ser del 70 per 100 del preu bàsic nacional vigent en el moment de la qualificació o declaració de l'actuació de rehabilitació com a protegida.

5. Les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla poden fixar una quantia mínima del pressupost protegit com a condició addicional per incloure aquestes actuacions en l'àmbit de la protecció estatal.

## SECCIÓ 3a ÀREES DE REHABILITACIÓ INTEGRAL

**Article 58.** *Àmbit de les actuacions protegides en àrees de rehabilitació integral.*

1. En les àrees esmentades es poden protegir les actuacions de rehabilitació d'edificis i habitatges i si és necessari, les d'execució de la urbanització o reurbanització de l'àmbit considerat, incloent-hi, si s'escau, les obres de demolició.

2. En el supòsit de promoció d'habitatges de construcció nova subjectes a algun règim de protecció pública a l'àrea de rehabilitació, són aplicables, si s'escau, els sistemes d'ajudes financeres que estableix aquest Reial decret.

3. Per tal d'optimitzar els recursos i informar els ciutadans sobre les actuacions de rehabilitació, els acords per finançar aquestes àrees de rehabilitació poden incloure, com a part del cost global de les actuacions, l'establiment de finestretes úniques d'habitatge suficientment dotades de personal i mitjans necessaris, i s'han de coordinar, si s'escau, amb els serveis de mediació social.

4. L'acord sobre finançament de l'àrea, a què es refereix l'article 59.1 d'aquest Reial decret, pot incloure la possibilitat que les comunitats autònomes o les ciutats de

Ceuta i Melilla eximeixin els promotors d'actuacions de rehabilitació en la dita àrea de complir les limitacions establertes relatives a metres quadrats computables a efectes de calcular el pressupost protegit, nivells d'ingressos dels sol·licitants d'ajudes financeres i antiguitat mínima de l'edifici.

**Article 59. *Ajudes econòmiques per a les àrees de rehabilitació integral.***

1. Les ajudes financeres per a les actuacions protegides en àrees de rehabilitació consisteixen en subvencions amb càrrec als pressupostos del Ministeri d'Habitatge, destinades als promotors de les actuacions protegides, siguin persones físiques o ens gestors, que s'abonen a través de les comunitats autònomes o ciutats de Ceuta i Melilla, o de la forma en què s'acordi amb aquestes.

A aquests efectes, és necessari que se subscriuï un acord en el si de les comissions bilaterals de seguiment entre el Ministeri d'Habitatge i les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, amb la participació de l'ajuntament al terme del qual s'ubiqui l'àrea de rehabilitació, de conformitat amb el que estableix l'article 5.2 de la Llei 38/2003, de 17 de desembre, general de subvencions, per a cada àrea en qüestió, o, dins una àrea, per a una xifra addicional d'objectius per rehabilitar i finançar. En cap cas es pot superar la xifra global dels objectius d'aquesta línia d'actuacions convinguda i del volum màxim de despesa estatal autoritzat. En aquest acord també s'hi han de concretar les aportacions financeres i les seves fórmules de pagament, els compromisos de les administracions interessades i les fórmules específiques de seguiment per a la liquidació efectiva de la subvenció.

2. El Ministeri d'Habitatge ha de rebre prèviament una memòria programa on s'hi recullin almenys les qüestions següents:

a) Les delimitacions geogràfiques corresponents; els elements sociològics, incloent-hi, si s'escau, el programa d'actuacions integrals que s'han de concertar amb altres administracions públiques a fi d'assolir l'impacte social dinamitzador requerit per l'espai urbà en procés de degradació.

b) Els aspectes tècnics i econòmics essencials de les actuacions rehabilitadores previstes i la seva programació, especialment l'estimació dels costos, degudament desglossats als efectes de les subvencions i les fonts de finançament previstes, que justifiquin la viabilitat financera de l'operació.

Quan les actuacions consisteixen a ampliar les xifres dels objectius que s'han de rehabilitar i finançar en una àrea prèviament acordada amb el Ministeri d'Habitatge, és necessària la conformitat de la Comissió Bilateral de Seguiment amb la presentació prèvia de la documentació que complementi l'aportada inicialment.

3. Les subvencions són les següents:

a) Una subvenció per un import màxim del 40 per 100 del pressupost total de l'obra de rehabilitació, amb una quantia mitjana per habitatge subvencionat, objecte o conseqüència de la rehabilitació, que no superi els 4.500 euros.

b) Una subvenció destinada a les obres d'urbanització i reurbanització a l'àrea de rehabilitació, incloent-hi, si s'escau, les obres de demolició, per un import màxim del 20 per 100 del pressupost de les obres esmentades, amb un límit del 20 per 100 de la subvenció a què es refereix el paràgraf anterior.

c) En les actuacions adreçades a eliminar infrahabitatges, el percentatge màxim global a què es refereix el paràgraf a) es pot elevar al 50 per 100 del pressupost i la quantia mitjana per habitatge subvencionat a 5.500 euros sempre que, almenys, el 40 per 100 del cost de les actua-

cions es degui a la necessitat de rehabilitació d'edificis i habitatges per adequar-los, a efectes del real·lotjament temporal, total o parcial, de la població afectada. Els edificis objecte d'adequació, excepcionalment, poden estar ubicats fora de l'àmbit de l'àrea de rehabilitació.

**SECCIÓ 4a ÀREES DE REHABILITACIÓ DE CENTRES HISTÒRICS**

**Article 60. *Mesures de foment de la rehabilitació en àrees de rehabilitació de centres històrics.***

1. Als centres històrics s'hi poden protegir les actuacions següents:

- Rehabilitació d'edificis i habitatges.
- Execució de la urbanització.
- Execució de la reurbanització.

2. En cas de promoció d'habitatges de construcció nova subjectes a algun règim de protecció pública al centre històric objecte de rehabilitació, són aplicables, si s'escau, els sistemes d'ajudes financeres a l'habitatge que estableix aquest Reial decret.

3. Les actuacions de rehabilitació s'han d'ajustar estrictament al Pla especial de protecció i rehabilitació vigent, i en cap cas poden finançar les intervencions que suposin el buidatge de les edificacions objecte de rehabilitació.

4. Per tal d'optimitzar els recursos i informar els ciutadans sobre les actuacions de rehabilitació, els acords per finançar aquestes àrees de rehabilitació, que cal que s'atinguin al que s'estableix sobre això per a les àrees de rehabilitació integral, han d'incloure com a part del cost global de les actuacions l'establiment de finestretes úniques d'habitatge, suficientment dotades de personal i mitjans necessaris per dur a terme les tasques d'informació, diagnòstic, preparació de documentacions tècniques d'obra menor i seguiment i supervisió de les obres que els particulars han de dur a terme. La dotació de recursos humans s'ha d'especificar en aquests acords. Així mateix, s'hi ha d'incloure el cofinançament de les despeses per elaborar el pla especial de protecció.

5. L'acord sobre finançament de l'àrea, a què es refereix l'article 61, pot incloure la possibilitat que les comunitats autònomes o ciutats de Ceuta i Melilla eximeixin els promotors de les actuacions de rehabilitació de complir les limitacions establertes relatives a metres quadrats computables a efectes de calcular el pressupost protegit, nivells d'ingressos dels sol·licitants d'ajudes financeres i antiguitat mínima de l'edifici.

**Article 61. *Ajudes econòmiques per a les àrees de rehabilitació de centres històrics.***

1. Les ajudes financeres a l'habitatge i edificis a les àrees de rehabilitació de centres històrics consisteixen en subvencions als promotors de les actuacions protegides, siguin persones físiques o ens gestors, que s'abonen a través de les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, o de la manera en què s'acordi amb aquestes. Sobre això són aplicables les mateixes condicions que estableix l'article 59.1 d'aquest Reial decret per a les àrees de rehabilitació integral.

2. Les subvencions són les següents:

a) Una subvenció per un import màxim del 50 per 100 del pressupost protegit de les obres de rehabilitació d'edificis i habitatges, amb una quantia màxima per habitatge subvencionat de 6.000 euros.

b) La quantia màxima del finançament per a les obres d'urbanització i reurbanització en àrees de rehabilitació de centres històrics ha de ser igual al 30 per 100 del pressupost protegit per a aquest tipus d'obres, amb un

límit del 30 per 100 de l'import total de les ajudes a què es refereix el paràgraf a) anterior.

SECCIÓ 5a MESURES PER IMPULSAR LA REHABILITACIÓ AÏLLADA D'EDIFICIS I HABITATGES

Article 62. *Condicions per accedir a les ajudes financeres.*

Als efectes d'accedir a les ajudes financeres que estableix aquest Reial decret per a les actuacions de rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges, és necessari:

1. Que l'actuació de rehabilitació l'hagi qualificat o declarat protegida la comunitat autònoma o ciutats de Ceuta i Melilla.

2. Que l'edifici o habitatge objecte de les actuacions no estigui inclòs en una àrea de rehabilitació integral o de centre històric, acordada, als efectes de finançament, amb el Ministeri d'Habitatge.

3. Que, als efectes d'obtenir ajudes financeres, es compleixin les condicions específiques que estableix aquesta secció 5a.

4. Que els sol·licitants, promotors per a ús propi, no hagin obtingut prèviament ajudes financeres per a rehabilitació aïllada d'edificis o habitatges, pel mateix concepte, a l'empara de plans estatals d'habitatge, durant els deu anys anteriors a la sol·licitud actual d'aquesta. S'entén que s'han obtingut ajudes financeres a l'habitatge, als efectes d'aquest Reial decret, quan s'hagi formalitzat el préstec convingut o s'hagi expedit la resolució administrativa en què es reconeix el dret a una subvenció estatal.

Article 63. *Ajudes financeres per a la rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges.*

1. Les ajudes financeres per a la rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges consisteixen en préstecs convinguts, amb subsidi o sense, i en subvencions amb càrrec als pressupostos del Ministeri d'Habitatge, destinades als promotors, que s'abonen a través de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla.

2. No és objecte d'ajudes financeres la rehabilitació de locals, sense perjudici de la possibilitat d'obtenció de préstec convingut, quan es tracti de la rehabilitació d'elements comuns d'edificis i els locals participin en els costos d'execució i del que estableix l'article 68.1.

*Subsecció 1a Préstecs convinguts i subsidi a la rehabilitació aïllada d'edificis*

Article 64. *Característiques dels préstecs convinguts per a la rehabilitació d'edificis.*

1. A més de les característiques generals dels préstecs convinguts que regula l'article 9 d'aquest Reial decret, els préstecs convinguts per a actuacions de rehabilitació d'edificis han de tenir les característiques següents:

a) El préstec convingut pot assolir tot el pressupost protegit.

b) El termini màxim d'amortització és de quinze anys, precedit d'un període de carència la durada del qual és de dos anys, període ampliable a tres anys com a màxim quan hi hagi circumstàncies que, segons el criteri de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla i comptant amb l'acord de l'entitat prestadora, aconsellin aquesta ampliació.

2. Poden obtenir préstec convingut per finançar l'actuació protegida de rehabilitació d'un edifici tots els titulars o ocupants dels habitatges, al marge dels seus ingressos familiars.

Article 65. *Subsidi de préstecs convinguts per a la rehabilitació d'edificis.*

1. El Ministeri d'Habitatge subsidia els préstecs convinguts per a la rehabilitació d'edificis de la manera següent:

a) Quan el titular del préstec sigui arrendatari o propietari d'un o diversos habitatges a l'edifici objecte de rehabilitació, i els seus ingressos familiars no excedeixin 6,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, el subsidi ha de ser de 127 euros anuals per cada 10.000 euros de préstec convingut.

b) Quan el titular del préstec, sigui una persona física o jurídica, tingui un o diversos habitatges arrendats amb contracte d'arrendament vigent subjecte a pròrroga forçosa subscrit abans de l'entrada en vigor de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, no s'ha d'exigir el requisit relatiu a límit d'ingressos familiars i el subsidi per a l'arrendador dels esmentats habitatges ha de ser de 159 euros anuals per cada 10.000 euros de préstec convingut.

2. El subsidi que estableix l'apartat anterior d'aquest article s'aplica a tota la vida del préstec així com, si s'escau, al període de carència.

*Subsecció 2a Subvencions a la rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges*

Article 66. *Subvencions a la rehabilitació d'habitatges per a ús propi.*

1. Els ingressos familiars dels titulars dels habitatges, promotors de la rehabilitació, als efectes d'obtenir subvencions estatals, no poden excedir 3,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples.

2. La quantia màxima per actuació subvencionada en habitatge és del 25 per 100 del pressupost protegit de l'obra de rehabilitació, amb els límits màxims següents:

a) 2.280 euros, amb caràcter general.

b) 3.100 euros, quan els titulars dels habitatges tinguin més de 65 anys o es tracti d'una persona amb discapacitat i les obres es destinin a eliminar barreres de tot tipus o a adequar l'habitatge a les seves necessitats específiques.

c) Una quantia addicional del 7 per 100 de la part de pressupost protegit corresponent a obres que tinguin per objecte l'adequació a l'eficiència energètica, en les condicions a què es refereix l'article 71.2 d'aquest Reial decret, amb un límit de 200 euros.

Article 67. *Finançament específic de la rehabilitació d'habitatges destinats a lloguer.*

1. El titular d'un habitatge, promotor de la seva rehabilitació, que s'ha de destinar a lloguer, en les condicions que estableix aquest Reial decret per als habitatges protegits destinats a aquest ús, i durant un termini mínim de cinc anys, pot obtenir una subvenció de 6.000 euros.

2. Es pot obtenir una quantia addicional del 7 per 100 de la part de pressupost protegit corresponent a obres que tinguin per objecte l'adequació a l'eficiència energètica, en les condicions a què es refereix l'article 71.2 d'aquest Reial decret, amb un límit de 200 euros per habitatge o local que participi en els costos de la rehabilitació.

3. Si l'habitatge que s'ha de rehabilitar es qualifica o declara provisionalment protegit, per a arrendament, el seu titular, promotor de la seva rehabilitació, pot obtenir les ajudes financeres que correspondrien a un promotor d'habitatges protegits per a arrendament, en la modalitat que correspongui, i els habitatges s'han de destinar a

aquest ús i complir totes les condicions respecte a superfícies, rendes màximes i vinculació temporal mínima al règim d'arrendament.

4. En els supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, l'habitatge es pot destinar a lloguer directament o a través de la seva cessió, per qualsevol títol, a les comunitats autònomes o a les ciutats de Ceuta i Melilla, o bé a alguna agència o societat pública de lloguer.

**Article 68.** *Subvencions per a la rehabilitació d'edificis per a ús propi.*

1. La subvenció per a la rehabilitació d'edificis sol·licitada per la comunitat de propietaris és lineal, amb una quantia màxima del 10 per 100 del pressupost protegit, que s'ha de distribuir en funció dels criteris que estableixin les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, amb un límit de 1.040 euros per habitatge, inclosos els locals que participin en els costos d'execució de la rehabilitació.

2. Es pot obtenir una quantia addicional del 7 per 100 de la part de pressupost protegit corresponent a obres que tinguin per objecte l'adequació a l'eficiència energètica, en les condicions a què es refereix l'article 71.2 d'aquest Reial decret, amb un límit de 200 euros per habitatge o local que participi en els costos de la rehabilitació.

3. Addicionalment, poden obtenir una subvenció complementària a títol personal els titulars dels habitatges de l'edifici, promotors de la rehabilitació, els ingressos familiars dels quals no excedeixin 3,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. La quantia màxima de la subvenció és del 15 per 100 del pressupost protegit, amb un límit de 1.500 euros amb caràcter general, o de 2.500 euros, quan els titulars esmentats tinguin més de 65 anys o es tracti de persones amb discapacitat i les obres es destinin a eliminar barreres de tot tipus i a promoure l'accessibilitat.

**Article 69.** *Finançament específic de la rehabilitació d'edificis unifamiliars.*

Quan es tracti d'un edifici d'un sol habitatge que necessiti d'obres de rehabilitació, les ajudes financeres han de ser les que corresponguin a l'actuació predominant, segons disposin les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla.

**Article 70.** *Finançament específic de la rehabilitació d'edificis destinats a venda o lloguer.*

1. El promotor de la rehabilitació d'un edifici complet pot sol·licitar per a l'habitatge o habitatges que resultin després de la rehabilitació la seva qualificació o declaració com a habitatges protegits de construcció nova, per vendre'ls o arrendar-los, sempre que aquests habitatges compleixin la normativa que els sigui aplicable, així com les condicions que estableix aquest Reial decret, al sistema d'ajudes financeres del qual s'hi poden acollir el promotor i els compradors.

2. Si el promotor no sol·licita la qualificació o declaració a què es refereix l'apartat anterior, pot optar per alguna de les alternatives següents:

a) Sol·licitar les ajudes financeres que estableix aquest Reial decret per a la promoció d'habitatges per arrendar, amb la conformitat prèvia de les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, quan tots els habitatges resultants de la rehabilitació s'hagin de destinar a aquest ús i compleixin totes les condicions respecte a superfícies, rendes màximes i vinculació temporal mínima al règim d'arrendament.

b) Sol·licitar les ajudes financeres establertes amb caràcter general per a la rehabilitació d'edificis.

3. S'entén que tots els habitatges s'han de destinar a arrendament encara que el propietari de l'edifici hi tingui el seu domicili habitual.

## CAPÍTOL VII

### **Programa de millora de la qualitat, la innovació i la sostenibilitat de l'edificació**

**Article 71.** *Ajudes a promotors per millorar la qualitat i la sostenibilitat de l'edificació.*

1. Els promotors d'habitatges qualificats o declarats protegits, de construcció nova, poden obtenir subvencions amb càrrec als pressupostos del Ministeri d'Habitatge quan aquests habitatges incorporin millores en la qualitat, per damunt dels mínims obligatoris, que contribueixin a millorar el grau de sostenibilitat de l'edificació. El Govern, mitjançant reial decret, ha d'establir les subvencions i els requisits i les condicions per obtenir-les quan s'aprovin tant els instruments que permetin avaluar els nivells de qualitat com el Codi tècnic de l'edificació, i es determinin les mesures aplicables obligatòries tendents a garantir mínims de qualitat i de sostenibilitat en l'edificació. En qualsevol cas, els habitatges protegits de construcció nova la sol·licitud de qualificació o declaració provisional dels quals sigui posterior a la publicació d'aquest Reial decret han d'incloure els requisits mínims exigibles pel que fa a incorporació d'energia solar tèrmica.

2. Els promotors de les actuacions de rehabilitació aïllada d'edificis i habitatges, a què es refereix la secció cinquena del capítol 5 d'aquest Reial decret, poden obtenir les subvencions que s'hi estableixen per millores en eficiència energètica quan s'aprovi una ordre del titular del Ministeri d'Habitatge que determini les característiques i requisits per obtenir-les.

**Article 72.** *Impuls a experiències innovadores.*

El Ministeri d'Habitatge pot convenir amb altres administracions públiques competents i agents, amb càrrec a les reserves a què es refereix l'article 83.3 d'aquest Reial decret, el finançament de la urbanització i execució de promocions d'habitatges protegits que incorporin criteris de sostenibilitat o introdueixin experiències innovadores quant a habitatges protegits.

## CAPÍTOL VIII

### **Programa d'habitatge per a joves**

**Article 73.** *Habitatge jove de lloguer.*

1. Es poden acollir a les ajudes financeres corresponents als habitatges protegits de construcció nova de renda bàsica els habitatges declarats protegits en virtut de la normativa pròpia de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla que siguin de construcció nova, o procedents de la rehabilitació d'edificis, i destinats a arrendament, especialment per a joves, o altres col·lectius, com ara persones grans, immigrants i altres possibles ocupants per als quals les característiques d'aquests habitatges siguin adequades.

En cas que n'hi hagi, també és protegida la superfície útil corresponent a serveis comuns, amb un màxim del 20 per 100 de la superfície útil total dels habitatges; així com una plaça de garatge, vinculada registralment i en projecte, sempre que ho requereixin les ordenances municipals.

pals. La superfície útil màxima computable de la plaça de garatge, així com el preu màxim legal de referència, per metre quadrat de superfície útil, han de ser els mateixos que els dels habitatges protegits de construcció nova de renda bàsica.

La superfície útil d'aquests habitatges ha d'estar compresa entre 30 i 45 metres quadrats, inclosa, si s'escau, la superfície destinada a serveis comuns.

2. Les subvencions als promotors d'habitatges protegits de construcció nova per arrendar, establertes en l'article 39 d'aquest Reial decret, tenen les quanties següents, si els habitatges compleixen les característiques dels habitatges protegits de lloguer a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article, incloent en aquesta superfície útil màxima la protegida corresponent a serveis comuns:

Període d'amortització	Quantia subvenció (€)
10 anys	10.200
25 anys	13.200

Les quanties de les subvencions, quan l'habitatge estigui situat en un àmbit territorial declarat de preu màxim superior, s'han d'incrementar en les mateixes quanties, segons el grup, que les que estableix l'esmentat article 39.

3. La renda anual màxima inicial és la mateixa que la dels habitatges protegits de construcció nova, de renda bàsica, a 10 o a 25 anys, segons escaigui.

#### Article 74. *Subvencions als inquilins joves.*

Els inquilins joves de fins a 35 anys d'edat que sol·licitin les subvencions que estableix l'article 15 d'aquest Reial decret, per facilitar el pagament de la seva renda, s'inclouen entre els grups preferents a què fa referència el dit article.

#### Article 75. *Ajudes a la compra d'habitatge.*

1. Les quanties de les ajudes estatals directes per a l'entrada, establertes en l'article 25.2 d'aquest Reial decret, són les següents, quan els sol·licitants siguin joves que aportin la totalitat o la major part dels ingressos familiars:

a) Si els ingressos del sol·licitant no excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples: 10.000 euros.

b) Si els ingressos del sol·licitant excedeixen 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, però no superen 3,5 vegades l'indicador: 7.000 euros.

2. Si en els joves sol·licitants es donen alguna o diverses de les circumstàncies que indica l'article 25.4 d'aquest Reial decret, la quantia de les ajudes a què es refereix l'apartat 1 anterior s'incrementa en 1.000 euros.

3. En el supòsit d'antics compradors, en primer accés a l'habitatge en propietat, de fins a 35 anys, els habitatges dels quals no excedeixen els 70 metres quadrats útils, que necessiten adquirir un habitatge de més superfície per l'increment del nombre de membres de la seva unitat familiar, aquests compradors s'han d'assimilar a les famílies nombroses als efectes de les excepcions favorables que preveuen els articles 13.5.a), 17.3.a) i 18.2.b) d'aquest Reial decret.

#### Article 76. *Preferència per a l'accés a habitatges protegits en propietat.*

Els joves que visquin en habitatges de lloguer, tant els finançats d'acord amb el present capítol, com havent estat beneficiari de les subvencions del capítol II, a partir

del cinquè any des de l'inici de la percepció de les subvencions, tenen preferència per accedir als habitatges protegits en propietat, d'acord amb la normativa que estableixin les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla.

#### Article 77. *Cofinançament d'habitatges de promoció pública per arrendar per a joves.*

1. El Ministeri d'Habitatge, en els termes en què s'acordi en els convenis de col·laboració que se subscriu amb les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla, per aplicar i desenvolupar el Pla estatal 2005-2008, o en convenis específics, cofinança el cost de promoció, sota qualsevol modalitat, d'habitatges qualificats o declarats protegits de promoció pública, sempre que hagin de romandre en règim d'arrendament per un període mínim de vint-i-cinc anys i que la superfície útil màxima dels habitatges no excedeixi els 70 metres quadrats, o els 90 metres quadrats quan la unitat familiar consti de quatre membres o més, sempre que es destinin preferentment a joves o a experiències de convivència intergeneracional.

La quantia màxima del cofinançament estatal és del 40 per 100 del cost de la promoció, que, a aquests efectes, no es pot computar per més d'1,10 vegades el preu bàsic nacional vigent en el moment que s'iniciï la promoció.

L'abonament de l'aportació financera estatal es pot fraccionar en anualitats, amb un nombre màxim de tres, i un lliurament inicial de fins al 30 per 100, a l'inici de l'obra, segons acordin les dues administracions.

2. Igualment, en els mateixos termes que estableix l'apartat anterior, el Ministeri d'Habitatge, a través de la signatura de convenis específics amb institucions públiques i entitats sense ànim de lucre amb finalitat social, amb la participació de la comunitat autònoma interessada, pot cofinançar el cost de promoció, sota qualsevol modalitat, d'habitatges qualificats o declarats protegits de promoció pública, sempre que hagin de romandre en règim d'arrendament per un període mínim de vint-i-cinc anys i que la superfície útil màxima dels habitatges no excedeixi els 70 metres quadrats, destinats a joves en situacions específiques.

## CAPÍTOL IX

### Relacions amb les comunitats autònomes i altres institucions

#### Article 78. *Convenis de col·laboració amb comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla.*

L'aplicació i desenvolupament del Pla estatal 2005-2008, quant a les relacions amb les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla, s'ha d'efectuar mitjançant els convenis de col·laboració a què es refereix l'article 83.2 d'aquest Reial decret, que tenen validesa per a tota la durada del Pla. En els convenis de col·laboració esmentats s'hi han de recollir els aspectes següents:

a) Objectius totals que les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla han convingut amb el Ministeri d'Habitatge, segons la distribució territorial a què es refereix l'apartat 4 de l'article 83, expressats en nombre d'actuacions protegides que s'han de finançar durant el període 2005-2008, amb el desglossament per modalitats d'actuacions previstes i per distribució estimada d'aquestes per anys.

b) Mecanismes de seguiment i control respecte al compliment dels objectius, incloent-hi, si s'escau, la implantació eventual de sistemes informàtics que facilitin

a les administracions implicades una informació actualitzada del compliment del Pla.

c) La creació de comissions bilaterals de seguiment, presidides, respectivament, pel titular del Ministeri de l'Habitatge i el titular de la conselleria o departament responsable en matèria d'habitatge per part de les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla.

En el si d'aquestes comissions bilaterals de seguiment s'ha d'acordar el finançament específic de les àrees prioritàries d'urbanització de sòl i les àrees de rehabilitació.

Excepcionalment, es poden acordar reajustaments dels objectius convinguts, i en tot cas s'ha de garantir el compliment en conjunt dels objectius del conveni i del Pla d'habitatge. Els reajustaments dels objectius només es poden basar en:

1. La substitució d'unes xifres d'objectius per altres entre diferents línies d'actuacions protegides, quan ho justifiquin circumstàncies excepcionals.

2. La utilització, si s'escau, de les reserves no territorialitzades a què es refereix l'article 83.3 d'aquest Reial decret.

3. L'aplicació d'altres procediments per estimular el grau d'eficiència del Pla, que s'especifiquin en els convenis de col·laboració que se subscriuïn entre el Ministeri d'Habitatge i les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla, incloent-hi la possibilitat que els objectius convinguts per a cada programa anual del Pla tinguin validesa només fins a determinat moment de l'any, i que passin a estar a disposició de qualsevol de les esmentades comunitats autònomes i ciutats a partir d'aquest moment.

En qualsevol cas, aquests reajustaments d'objectius no poden donar lloc a volums de despeses estatals o de recursos financers que excedeixin els màxims a què es refereix l'article 83.1.

Aquestes comissions bilaterals de seguiment també poden acordar, si s'escau, l'accés als fons no territorialitzats inicialment, als quals es refereix l'article 83.3 d'aquest Reial decret, així com excepcionalment l'autorització per desqualificar un habitatge protegit, abans del període que preveu l'article 5.1, en àmbits territorials concrets i amb la justificació prèvia basada en l'existència d'un parc d'habitatges protegits suficient.

d) Compromisos pressupostaris que, si s'escau, ha d'assumir cada administració, inclosa la possibilitat, a proposta de les comunitats autònomes o ciutats de Ceuta i Melilla, de modificar els costos pressupostaris de les ajudes econòmiques directes o, fins i tot, que alguna de les modalitats d'habitatge protegit acollides a aquest Reial decret no comporti, en tot o en part, les ajudes econòmiques estatals directes establertes amb caràcter general, per haver-les substituït d'una altra manera la normativa pròpia de les comunitats autònomes o de les ciutats de Ceuta i Melilla, circumstància que ha de figurar en la qualificació o declaració provisional.

e) Compromisos en matèria de gestió del Pla, amb expressió dels instruments i mesures que ha d'adoptar cada administració per executar-los correctament, dins l'estratègia general de les comunitats autònomes o ciutats de Ceuta i Melilla, i les subvencions que corresponguin a la creació i manteniment de finestretes úniques d'habitatge per a informació i gestió de les actuacions protegides, així com per a prevenció del frau en aquesta matèria.

f) Protocols d'informació i comunicació als ciutadans sobre la participació de les administracions en el finançament de les actuacions protegides del Pla 2005-2008.

g) El subministrament de la informació sobre el Pla d'habitatge per incorporar-la al Registre d'habitatges protegits a què es refereix la disposició addicional sisena d'aquest Reial decret.

**Article 79. Convenis de col·laboració amb entitats de crèdit.**

1. El Ministeri d'Habitatge pot establir convenis de col·laboració, amb validesa per a tota la durada del Pla estatal 2005-2008, o amb una altra periodicitat inferior, amb les entitats de crèdit públiques i privades, seleccionades segons els criteris que estableix la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, per tal de garantir la disponibilitat del volum de préstecs convinguts i de les quanties necessàries per a l'ajuda estatal directa per a l'entrada, requerits per finançar les actuacions protegides, dins el volum màxim a què es refereix l'apartat 1 de l'article 83, així com a fi de subsidiar la totalitat o part d'aquells, segons correspongui, i de reintegrar les quanties de l'ajuda estatal directa per a l'entrada abonades per aquelles entitats, amb càrrec a les seves consignacions pressupostàries, de la manera que estableix aquest Reial decret.

2. El titular del Ministeri d'Habitatge, en virtut del que estableix l'article 83.1.b) d'aquest Reial decret, pot determinar anualment, o amb una altra periodicitat, la distribució quantitativa dels volums màxims de préstecs que han de concedir les entitats de crèdit, en el marc dels convenis de col·laboració amb aquestes, segons les necessitats de préstecs convinguts en cada comunitat autònoma i ciutats de Ceuta i Melilla, tenint en compte les actuacions i les modalitats d'aquestes últimes convingudes amb cadascuna de les comunitats autònomes i ciutats esmentades.

3. L'incompliment greu o reiterat de les obligacions establertes en el conveni per part d'una entitat de crèdit habilita el Ministeri d'Habitatge per modificar o resoldre el conveni.

**Article 80. Finestretes úniques d'habitatge.**

El Ministeri d'Habitatge pot concedir a les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla subvencions per implantar i mantenir finestretes úniques d'habitatge per a la informació i suport a la gestió d'actuacions protegides, així com per a la prevenció del frau en aquestes matèries, inclosos, si s'escau, la constitució, millora i manteniment de registres públics de demandants. Les quanties de les subvencions s'han d'incloure en els convenis de col·laboració respectius que preveu l'article 78 d'aquest Reial decret.

**Article 81. Consell del Pla d'Habitatge.**

Per tal de garantir la participació social durant la vigència del Pla 2005-2008, es crea el Consell del Pla d'Habitatge, presidit pel titular del Ministeri d'Habitatge, en què hi participen representants de les administracions públiques i dels principals agents econòmics i socials relacionats amb l'esmentat Pla i el Consell de Consumidors i Usuaris. S'ha d'establir la composició i normes de funcionament d'aquest Consell mitjançant ordre ministerial.

**Article 82. Comissió Multilateral de Seguiment del Pla.**

A més de la convocatòria i realització de la Conferència Sectorial d'Habitatge i Sòl, que es regeix per les seves pròpies normes, i de les comissions bilaterals de seguiment a què es refereix l'article 78.c), es convoquen comissions multilaterals de seguiment de l'esmentat Pla, que poden ser presidides pel secretari general d'Habitatge del Ministeri d'Habitatge, o, per delegació seva, pel director general d'Arquitectura i Política d'Habitatge, amb assistència dels directors generals responsables de la gestió dels plans d'habitatge de cadascuna de les comunitats



autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla que subscriuguin un conveni per al Pla estatal 2005-2008 amb el Ministeri esmentat.

## CAPÍTOL X

### Execució i avaluació econòmica del Pla estatal 2005-2008

#### Article 83. *Recursos financers.*

1. El Consell de Ministres, a proposta de la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics, ha d'autoritzar les quanties màximes dels recursos financers següents:

a) La despesa estatal que poden arribar a assolir les ajudes econòmiques estatals directes, és a dir, els subsidis de préstecs, les subvencions i les ajudes estatals directes per a l'entrada, vinculades a les actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl, finançables durant el Pla estatal 2005-2008, en conjunt i per anualitats.

b) El volum màxim de recursos que ha de convenir el Ministeri d'Habitatge amb entitats financeres perquè concedeixin préstecs convinguts per finançar les actuacions protegides del Pla en conjunt.

2. Així mateix, el Consell de Ministres, a proposta de la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics, ha d'autoritzar la signatura, per al conjunt del Pla, de convenis de col·laboració entre el Ministeri d'Habitatge i les comunitats autònomes i les ciutats de Ceuta i Melilla i també de convenis de col·laboració amb entitats financeres de crèdit per executar i desenvolupar els convenis de col·laboració amb aquestes comunitats autònomes i amb les ciutats de Ceuta i Melilla.

3. El titular del Ministeri d'Habitatge, dins els límits dels recursos financers previstos de conformitat amb els apartats anteriors, pot establir una sèrie de reserves de recursos no territorialitzats inicialment per cobrir necessitats o demandes imprevistes al llarg de l'execució del pressupost, de conformitat amb l'article 86 de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària.

4. Així mateix, el titular del Ministeri d'Habitatge, analitzades les propostes de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla, ha de fixar la distribució inicial dels restants recursos mitjançant els convenis de col·laboració amb aquelles, a partir d'indicadors objectius a l'efecte, i amb entitats financeres, a què es refereixen els articles 78 i 79 d'aquest Reial decret, segons les modalitats d'actuacions protegides, els programes anuals d'actuació i, si s'escau, les entitats financeres.

La despesa màxima aprovada, derivada dels convenis de col·laboració amb les administracions territorials i amb les entitats financeres, la pot modificar de més o de menys el titular del Ministeri d'Habitatge, dins els límits a què fa referència l'apartat 1.a) d'aquest article i de conformitat amb els procediments que preveuen els convenis corresponents.

5. En qualsevol cas, les quanties màximes de les ajudes estatals financeres directes vinculades al Pla estatal 2005-2008 cal que s'atinguin als límits pressupostaris que imposi la Llei de pressupostos generals de l'Estat de cada any.

6. Una vegada formalitzats els convenis de col·laboració amb les comunitats autònomes i amb les ciutats de Ceuta i Melilla, així com amb les entitats financeres, el Ministeri d'Habitatge ha d'eleva a la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics una memòria on s'hi especifiquin els compromisos pressupostaris que en deriven i la seva congruència amb els crèdits disponibles i la política pressupostària general.

Disposició addicional primera. *Quantia del preu bàsic nacional.*

1. La quantia del preu bàsic nacional, a què es refereix l'article 2.11 d'aquest Reial decret, es fixa en 695,19 euros per metre quadrat de superfície útil.

2. Només a efectes de la Comunitat Autònoma de les Canàries, i a causa de la seva condició d'insularitat ultraperifèrica en l'àmbit de la Unió Europea, la quantia aplicable de preu bàsic, en el marc del Pla estatal 2005-2008, és un 10 per 100 superior a la del preu bàsic nacional. La quantia de l'ajuda estatal directa per a l'entrada que estableix l'article 25 d'aquest Reial decret, que obtinguin els sol·licitants d'actuacions declarades protegides en l'àmbit d'aquesta Comunitat Autònoma, quan s'apliquin els coeficients màxims, als efectes de preu de venda, a què es refereix l'article 19.1.a) i b), s'ha d'incrementar en 200 euros addicionals, llevat que les actuacions protegides esmentades estiguin ubicades en un àmbit territorial de preu màxim més alt, cas en què només s'ha d'aplicar l'increment general que estableix l'article 25.5.

3. El Consell de Ministres, a proposta de la Comissió Delegada del Govern per a Assumptes Econòmics, pot acordar un augment del preu bàsic aplicable a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i a les ciutats de Ceuta i Melilla, la condició d'extraperifèria de les quals pugui donar lloc a uns costos de construcció significativament superiors als de la resta del territori nacional.

Disposició addicional segona. *Subvencions a l'habitatge de protecció oficial de promoció pública.*

Amb càrrec als seus pressupostos, el Ministeri d'Habitatge ha de continuar satisfent una subvenció personal i especial als compradors en primera transmissió d'habitatges de protecció oficial de promoció pública, venuts en les condicions de preu i ajornament de pagament que estableixen el Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, i disposicions complementàries, així com les normes de les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla, sempre que l'ajornament suposi almenys el 80 per 100 del pagament total que s'ha d'efectuar per l'habitatge. L'import de la subvenció ha de coincidir amb el que resulti d'aplicar al preu de l'habitatge el tipus impositiu de l'impost sobre el valor afegit que gravi la transmissió d'aquests habitatges, o, en el cas de la Comunitat Autònoma de les Canàries i de les ciutats de Ceuta i Melilla, el tipus impositiu dels impostos que s'apliquen en comptes d'aquell.

Disposició addicional tercera. *Aranzels notarials i registrals que s'han d'aplicar en les transmissions d'habitatges protegits.*

1. Els honoraris de notaris i registradors de la propietat relatius a tots els actes o negocis jurídics necessaris perquè els habitatges de protecció oficial o declarats protegits quedin disponibles per a la seva primera transmissió o adjudicació, així com els relatius als préstecs hipotecaris corresponents a aquests habitatges, que hagin obtingut el caràcter de convinguts en l'àmbit d'aquest Reial decret, tenen la reducció que estableix l'article 8 de la Llei 41/1980, de 5 de juliol, modificat pel Reial decret llei 6/2000, de 23 de juny.

La primera transmissió o adjudicació, així com, si s'escau, la subrogació en el préstec hipotecari qualificat, de cadascun d'aquests habitatges, gaudeix de l'esmentada reducció dels drets de matriu, primera còpia i inscripció; i, si es tracta d'habitatges la superfície útil dels quals no excedeixi els 90 metres quadrats, tenen els drets aranzels que indiquen els apartats 2 i 3.

2. Els drets aranzelaris dels notaris aplicables a la primera transmissió o adjudicació d'aquests habitatges, per tots els conceptes, són els següents:

a) Primera transmissió o adjudicació de l'habitatge: 60,047119 euros.

b) Quan l'habitatge porti vinculat en projecte i registralment plaça de garatge i, si s'escau, traster o altres annexos, la quantitat assenyalada, per tots els conceptes, s'ha d'incrementar en els imports següents: 9,015182 i 6,010121 euros, respectivament.

c) Quan es constitueixi una garantia real en el mateix acte de la primera transmissió o adjudicació per assegurar el preu ajornat, la quantitat assenyalada, per tots els conceptes, s'ha d'incrementar en l'import següent: 30,020555 euros.

3. Els drets aranzelaris dels registradors aplicables a la primera transmissió o adjudicació dels habitatges esmentats, per tots els conceptes, són els següents:

a) Primera transmissió o adjudicació: 24,016444 euros.

b) Quan l'habitatge porti vinculat en projecte i registralment plaça de garatge i, si s'escau, traster o altres annexos, la quantitat assenyalada, per tots els conceptes, s'ha d'incrementar en els imports següents: 6,010121 i 3,005061 euros, respectivament.

c) Quan es constitueixi garantia real, la quantitat assenyalada, per tots els conceptes, s'ha d'incrementar en l'import següent: 12,008222 euros.

4. Per gaudir de les bonificacions corresponents a la primera transmissió o adjudicació, així com, si s'escau, a la subrogació en el préstec hipotecari qualificat, cal que sigui l'únic habitatge del comprador i es destini a la seva residència habitual i permanent.

5. Els beneficis a què es refereix aquesta disposició adicional s'entenen sense perjudici dels que siguin més favorables, en funció de la legislació d'acord amb la qual es va obtenir la qualificació dels habitatges.

*Disposició adicional quarta. Subvencions de plans estatals d'habitatge.*

Als efectes del que disposa la regla cinquena de l'article 86.2 de la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària, s'entén que tenen el mateix destí específic tots els fons per a subvencions vinculades a plans estatals d'habitatge, remesos a les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla i que estiguin en poder seu.

*Disposició adicional cinquena. Pla de dotacions bàsiques per a Ceuta i Melilla.*

Els convenis de col·laboració amb les ciutats de Ceuta i Melilla, en desenvolupament del Pla de dotacions bàsiques per a les ciutats esmentades, es regeixen segons les seves pròpies clàusules, amb independència del que estableixen els articles 40 i 77 d'aquest Reial decret.

*Disposició adicional sisena. Registre d'habitatges protegits.*

El titular del Ministeri d'Habitatge, mitjançant ordre, ha d'establir un registre d'habitatges protegits acollits a aquest Pla, en què s'hi han d'incloure, almenys, els promotors dels habitatges protegits de construcció nova i els beneficiaris de les ajudes econòmiques directes estatals.

*Disposició transitòria primera. Inclusió en el Pla de determinades actuacions protegides.*

1. Mentre no es publiqui en el «Butlletí Oficial de l'Estat» l'acord del Consell de Ministres pel qual es determini, per primera vegada per al Pla 2005-2008, el tipus d'interès efectiu anual dels préstecs convinguts amb entitats de crèdit, es poden seguir duent a terme les actuacions següents:

a) Qualificar provisionalment o visar actuacions protegides segons el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides del Pla 2002-2005 per a habitatge i sòl.

b) Concedir préstecs qualificats a promotors, o a compradors i adjudicatariis, si es tracta en aquests dos últims casos de préstecs directes, així com sol·licitar les ajudes econòmiques directes condicionades a l'obtenció prèvia d'aquests préstecs, segons el Reial decret esmentat 1/2002, d'11 de gener, préstecs i ajudes que poden ser reconegudes, si s'escau. El termini màxim per sol·licitar aquestes ajudes, sempre que els préstecs corresponents hagin obtingut la conformitat del Ministeri d'Habitatge, finalitza el 31 de desembre de l'any 2008.

c) Admetre sol·licituds de subvencions no condicionades a l'obtenció prèvia d'un préstec qualificat, per al seu reconeixement posterior, si s'escau.

Les xifres d'ajudes econòmiques reconegudes no poden excedir les xifres màximes d'objectius acordats per al programa anual 2004 del Pla d'habitatge 2002-2005 i, si és necessari, per a les del programa anual, no iniciat i convingut, de 2005.

Les actuacions protegides que s'acullin al que estableix aquesta disposició transitòria es computen en el marc dels convenis que estableix l'article 78, com a part dels objectius acordats entre el Ministeri d'Habitatge i les comunitats autònomes o les ciutats de Ceuta i Melilla, en el programa anual corresponent, dins l'esmentat Pla estatal 2005-2008.

2. La declaració d'àmbits territorials de preu màxim superior, a què es refereix l'article 6.4 d'aquest Reial decret, s'ha d'efectuar per a l'any 2005, en el termini màxim de tres mesos, des de l'entrada en vigor del dit Reial decret. Fins a aquesta data, tenen la consideració d'àmbits territorials de preu màxim superior els municipis singulars declarats en el marc del Pla d'habitatge 2002-2005, i s'han d'adaptar a les característiques noves i preus màxims que estableix aquest Reial decret. A aquests efectes, els municipis singulars del grup 0 es consideren integrats en el grup A.

*Disposició transitòria segona. Inclusió en el Pla d'actuacions qualificades a les quals no s'hagi concedit préstec convingut.*

Les actuacions qualificades o declarades provisionalment protegides que no hagin obtingut préstec convingut abans de la data en què es publiqui en el «Butlletí Oficial de l'Estat» l'acord del Consell de Ministres pel qual es determini, per primera vegada per al Pla estatal 2005-2008, el tipus d'interès efectiu anual dels préstecs convinguts amb entitats de crèdit, es poden acollir a la seva normativa sempre que les seves característiques s'adeqüin a les que hi estableixen, mitjançant la diligència oportuna, si s'escau, la comunitat autònoma o les ciutats de Ceuta i Melilla. En aquesta diligència s'hi han d'expressar tant les modalitats i quanties d'ajudes financeres a què es reconegui el dret en cada cas com la conversió dels ingressos al·legats, quan això escaigui, a nombre de vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples de l'any al qual es refereixen els ingressos esmentats.

Les actuacions protegides que s'acullin al que disposa la present disposició transitòria es computen com a part dels objectius acordats entre el Ministeri d'Habitatge i la comunitat autònoma corresponent o les ciutats de Ceuta i Melilla, en el programa anual en què obtinguin préstec qualificat, dins l'esmentat Pla estatal 2005-2008.

Disposició transitòria tercera. *Adquisició protegida, a preu taxat, d'habitatges promoguts en sòls finançats en el marc de plans anteriors.*

1. Els compradors o adjudicatariis d'habitatges lliures de construcció nova destinats a vendre'ls a preu taxat, promoguts sobre sòl que hagi obtingut finançament qualificat a l'empara dels reials decrets 1932/1991, de 20 de desembre, i 2190/1995, de 28 de desembre, es poden acollir al sistema de finançament qualificat que estableix el capítol 3, secció 2a, d'aquest Reial decret, sempre que aquells, així com els habitatges, compleixin les condicions i característiques que s'hi estableixen, sense que en aquest últim cas sigui aplicable el termini de dos anys a què es refereix l'article 27.2.c) d'aquest Reial decret.

2. Els habitatges a què es refereix l'apartat 1 d'aquesta disposició transitòria, una vegada obtinguin préstec qualificat, s'han de computar en la quota anual d'objectius acordats entre el Ministeri d'Habitatge i les comunitats autònomes o ciutats de Ceuta i Melilla per al Pla d'habitatge 2005-2008 referit a les actuacions protegides que regula el capítol III, secció 2a, d'aquest Reial decret.

Disposició transitòria quarta. *Ajudes financeres per a actuacions derivades de plans i programes anteriors.*

1. A partir de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret, i sense perjudici del que estableixen les restants disposicions transitòries, el Ministeri d'Habitatge no dona conformitat a concessions de préstecs convinguts, ni admet cap proposta o reconeixement de nous drets a ajudes econòmiques directes, sobre la base de la normativa de plans i programes anteriors d'habitatge, llevat del que la normativa reguladora dels plans i programes esmentats determina respecte a terminis temporals concrets.

2. Tots els préstecs directes que es concedeixin, entre la data de publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat» de l'acord del Consell de Ministres a què es refereix l'apartat 1 de la disposició transitòria primera i el 31 de desembre de l'any 2008, a compradors o adjudicatariis d'habitatges de protecció oficial acollits per a la seva promoció a normatives anteriors de finançament estatal, s'han d'ajustar en la seva concessió i beneficis al que estableix aquest Reial decret.

Disposició transitòria cinquena. *Límits temporals a la concessió d'ajudes financeres.*

1. No es poden concedir préstecs convinguts a promotors, o a compradors i adjudicatariis, si es tracta en aquests dos últims casos de préstecs directes, a l'empara d'aquest Reial decret amb posterioritat al 31 de desembre de l'any 2008.

2. Les ajudes econòmiques directes condicionades a l'obtenció prèvia de préstec convingut només es poden reconèixer respecte de les actuacions protegides que regula aquest Reial decret que hagin obtingut préstec convingut fins al 31 de desembre de l'any 2008, sempre que el Ministeri d'Habitatge hi presti la seva conformitat. El termini màxim per sol·licitar aquestes ajudes econòmiques directes finalitza el 31 de desembre de l'any 2012, i, si s'escau, es poden reconèixer sempre que es refereixin a actuacions que no excedeixin la xifra màxima d'objec-

tius acordats per al programa anual corresponent del Pla estatal 2005-2008.

3. Les subvencions no condicionades a l'obtenció prèvia de préstec qualificat es poden reconèixer, si s'escau, si s'han sol·licitat fins al 31 de desembre de l'any 2008, sempre que el nombre de subvencions reconegudes no excedeixi la xifra màxima d'objectius acordats per al programa anual corresponent del Pla estatal 2002-2008.

4. En el cas dels habitatges protegits de construcció nova promoguts sobre sòls el finançament dels quals s'hagi qualificat d'actuació protegida a l'empara de la normativa del Pla estatal 2005-2008, les comunitats autònomes i ciutats de Ceuta i Melilla, mitjançant la reserva corresponent i amb prioritat a altres actuacions protegides, les han d'incloure necessàriament entre els objectius susceptibles d'ajudes directes estatals, si s'escau, que corresponguin a les comunitats autònomes o ciutats de Ceuta i Melilla en l'any en què, segons la memòria tecnicofinancera, estigui prevista la qualificació o declaració definitiva dels habitatges com a protegits.

Les quanties i condicions dels préstecs convinguts per al finançament d'aquests habitatges, així com les ajudes estatals directes que, si s'escau, corresponguin, es regeixen per la normativa del Pla que regula aquest Reial decret.

Disposició transitòria sisena. *Ampliació del període de carència.*

L'ampliació fins a quatre anys del període de carència en préstecs a promotors d'habitatges qualificats o declarats protegits, de construcció nova, a què es refereix aquest Reial decret, és aplicable, en les condicions establertes, als habitatges que hagin obtingut préstecs convinguts en l'àmbit de plans estatals d'habitatge anteriors, i els promotors dels quals sol·licitin aquesta ampliació, en les condicions que estableix aquest Reial decret, en els sis mesos següents a la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Disposició transitòria setena. *Àrees de rehabilitació de centres històrics acollides al Pla d'habitatge 2002-2005.*

El Ministeri d'Habitatge no admet les eventuals propostes de pròrroga de les anualitats convingudes de finançament amb càrrec al Pla d'habitatge 2002-2005, per a les àrees de rehabilitació que incloguin centres històrics, si en els dos anys següents a la data de publicació d'aquest Reial decret en el «Butlletí Oficial de l'Estat» no s'ha aprovat el pla especial de protecció, conservació i rehabilitació a què es refereix l'article 51 d'aquest Reial decret i sempre que ho acordin les comissions bilaterals.

Disposició transitòria vuitena. *Registres públics de demandants.*

Els registres públics de demandants a què es refereix aquest Reial decret o els procediments anàlegs de què s'ha de donar compte a les comissions bilaterals de seguiment s'han d'haver posat en funcionament en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del present Reial decret. Fins a aquell moment, la venda i adjudicació dels habitatges en primera i posteriors transmissions s'ha de regular pel que disposi la normativa pròpia de les comunitats autònomes i de les ciutats de Ceuta i Melilla.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

A l'entrada en vigor del present Reial decret queden derogades les disposicions següents, sense perjudici del

que preveuen les disposicions transitòries d'aquest Reial decret, i dels efectes de les situacions creades a l'emparedament d'aquestes:

a) El Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005.

b) El Reial decret 1042/2003, d'1 d'agost, pel qual es modifica el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005, i es creen els municipis singulars del grup O als efectes de l'adquisició protegida d'habitatges.

c) El Reial decret 1721/2004, de 23 de juliol, pel qual es modifica el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005 i es creen noves línies d'actuacions protegides per fomentar l'arrendament d'habitatges.

d) I totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que s'hi estableix.

Disposició final primera.

El present Reial decret s'aprova a l'emparedament del que disposa l'article 149.1.13 de la Constitució, que atribueix a l'Estat competència exclusiva en matèria de bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica.

Disposició final segona.

Es faculta els titulars dels Ministeris d'Habitatge, d'Economia i Hisenda i de Justícia perquè, en l'àmbit de les seves competències respectives, dictin totes les disposicions que calguin per al desenvolupament i l'execució d'aquest Reial decret.

Disposició final tercera.

Aquest Reial decret entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

València, 1 de juliol de 2005.

JUAN CARLOS R.

La ministra d'Habitatge,

MARÍA ANTONIA TRUJILLO RINCÓN

## BANC D'ESPANYA

**12050** CIRCULAR 3/2005, de 30 de juny, a entitats de crèdit, de modificació de la Circular 5/1993, de 26 de març, sobre determinació i control dels recursos propis mínims. («BOE» 166, de 13-7-2005.)

La Circular del Banc d'Espanya 4/2004, de 22 de desembre, a entitats de crèdit, sobre normes d'informació financera pública i reservada, i models d'estats financers, ha derogat la Circular del Banc d'Espanya 4/1991, de 14 de juny, sobre normes de comptabilitat i models d'estats financers, i ha modificat substancialment les normes sobre la matèria.

L'apartat 1.d) de la disposició addicional segona del Reial decret 1343/1992, de 6 de novembre, de desplegament de la Llei 13/1992, d'1 de juny, de recursos propis i

supervisió en base consolidada de les entitats financeres, que incorpora en el nostre ordenament jurídic una bona part de la normativa comunitària reguladora de la solvència de les entitats de crèdit, atribueix al Banc d'Espanya la potestat de definir els conceptes comptables que han d'integrar els recursos propis i les seves deduccions i les diferents categories de riscos, actius i compromisos subjectes a les obligacions que estableixen aquest i les seves normes de desplegament. A més, diverses normes de l'Ordre de 30 de desembre de 1992, que desplega aquell Reial decret, i d'aquest mateix, faculden el Banc d'Espanya per establir disposicions de desplegament i l'aplicació d'aquelles.

La Circular 5/1993, de 26 de març, que ara es modifica, va suposar la culminació del desplegament de la normativa sobre recursos propis i supervisió en base consolidada de les entitats de crèdit. En concret, l'esmentada Circular defineix els conceptes comptables que han de computar a efectes del càlcul de la solvència de les entitats de crèdit i els seus grups consolidables, sobre la base de les normes de valoració i presentació d'estats financers incloses en la Circular 4/1991.

La important reforma de les normes per formular els comptes anuals empresa per la Circular 4/2004 justifica la revisió de la Circular 5/1993, sense que això suposi alterar ni la definició actual de recursos propis computables ni, substancialment, la base comptable de càlcul dels riscos.

Així, amb independència de la seva classificació comptable com a passiu financer o com a patrimoni net, es determina quins instruments són computables com a recursos propis i s'introdueixen ajustos per passar del patrimoni net comptable a la definició de capital regulador, i evitar d'aquesta manera el còmput d'elements que no compleixen els requisits de disponibilitat total per a absorció de pèrdues i permanència que exigeix la legislació aplicable.

Pel costat dels riscos, es necessita la seva valoració i/o els ajustos a aquesta per passar, si s'escau, dels imports inclosos en els estats financers individuals o consolidats reservats a la base de càlcul dels requeriments de recursos propis. Amb això, es tracta d'evitar una modificació en el nivell dels requeriments, o bé perquè comptablement es reflecteixin nous riscos que no han de suportar requeriments addicionals de capital, o bé perquè les normes noves de valoració incrementin o disminueixin el seu import comptable. Així, per exemple, imports que abans es reflectien immediatament en el compte de pèrdues i guanyos, ara s'activen i es periodifiquen al llarg de la vida de l'operació; i operacions que abans eren baixa necessària en balanç, ara només ho poden ser en determinades circumstàncies o parcialment.

En conseqüència, en ús de les facultats que en la matèria té conferides i d'acord amb el que estableix l'article 3 de la Llei 13/1994, d'1 de juny, el Banc d'Espanya ha disposat:

### NORMA PRIMERA

S'introdueixen les modificacions següents en la Circular 5/1993, de 26 de març, a entitats de crèdit, sobre determinació i control dels recursos propis mínims:

1. En la norma segona, es fa la redacció següent de la lletra b) de l'apartat 4 i de l'apartat 9:

«4.b) Totes les filials (és a dir, entitats dependents), nacionals o estrangeres, de les esmentades entitats de crèdit que siguin consolidables per raó de la seva activitat.»

«9. Les entitats financeres i societats instrumentals consolidables integrants dels grups o subgrups consolidables d'entitats de crèdit han de consolidar entre si els seus estats comptables, segons el que disposa la Circular del Banc d'Espanya 4/2004,