

I. Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DECRETO 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales

CAPÍTULO I. Objeto, ámbito de aplicación y tipología de actuaciones protegidas.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Viviendas protegidas de nueva construcción.

Artículo 4. Requisitos generales de calificación.

Artículo 5. Repercusión del suelo y la urbanización.

CAPÍTULO II. Disposiciones generales sobre acceso a ayudas.

Artículo 6. Condiciones de acceso a las ayudas financieras.

Artículo 7. Ingresos de la unidad de convivencia.

Artículo 8. Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 9. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos acogidos al sistema de financiación pública del Plan 2009-2012.

Artículo 10. Precios máximos en segundas y ulteriores transmisiones.

Artículo 11. Efectos por incumplimiento.

Artículo 12. Inspección y régimen sancionador.

Artículo 13. Sistema de concesión de las subvenciones.

Artículo 14. Autorización a la Administración para la solicitud de certificados.

TÍTULO I. Acceso a vivienda protegida de nueva construcción y a vivienda usada.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

Artículo 15. Condiciones generales para acceder a la vivienda protegida de nueva construcción y a la vivienda libre usada.

Artículo 16. Condiciones para acceder a las ayudas fijadas en el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012.

Artículo 17. Resolución.

Artículo 18. Plazo de solicitud de financiación concertada para viviendas de nueva construcción por parte del promotor.

Artículo 19. Promociones por fases.

Artículo 20. Composición de las promociones de viviendas de régimen tasado.

Artículo 21. Ámbito de las actuaciones protegidas de adquisición de vivienda usada.

CAPÍTULO II. Precios y rentas máximos.

Artículo 22. Establecimiento de los precios y rentas máximos.

Artículo 23. Precios y rentas máximos de las viviendas protegidas de promoción privada, y de las viviendas usadas.

Artículo 24. Precios y rentas máximos de viviendas de promoción pública.

Artículo 25. Declaración y precios y rentas máximos de viviendas protegidas y viviendas libres usadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Artículo 26. Precios máximos de garajes y trasteros.

Artículo 27. Incremento de precios y rentas máximos en actuaciones convenidas.

TÍTULO II. Fomento del mercado del alquiler.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

Artículo 28. Requisitos de los arrendatarios de vivienda acogidos a este Decreto.

Artículo 29. Fomento del mercado de alquiler.

CAPÍTULO II. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción destinada a arrendamiento.

Artículo 30. Régimen de arrendamiento y precios de venta.

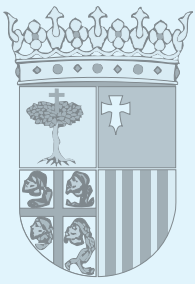
Artículo 31. Vivienda protegida en arrendamiento a 10 años con opción de compra.

CAPÍTULO III. Viviendas de promoción pública para arrendamiento.

Artículo 32. Viviendas de promoción pública para arrendamiento.

CAPÍTULO IV. Alojamientos protegidos en arrendamiento para colectivos específicos.

Artículo 33. Régimen de los alojamientos para colectivos específicos.



Artículo 34. Régimen de los alojamientos para colectivos específicos especialmente protegidos.

CAPÍTULO V. Ayudas financieras.

Artículo 35. Ayudas financieras a los inquilinos de vivienda libre.

Artículo 36. Ayudas financieras a los inquilinos de vivienda protegida.

Artículo 37. Fomento del parque residencial desocupado.

CAPÍTULO VI. Bolsas públicas de alquiler de viviendas.

Artículo 38. Ámbito de aplicación, habilitación y convenios para la mejora de la gestión.

Artículo 39. Gestión de la bolsa pública de vivienda en alquiler.

Artículo 40. Renta máxima.

Artículo 41. Destinatarios de las viviendas incluidas en la bolsa.

Artículo 42. Visado de contratos y solicitud de subvenciones a inquilinos.

Artículo 43. Ayudas financieras a la gestión de bolsas públicas de alquiler.

TÍTULO III. Medidas para impulsar la rehabilitación.

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

Artículo 44. Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

Artículo 45. Concepto de presupuesto protegido.

Artículo 46. Precio y renta de las viviendas rehabilitadas.

Artículo 47. Condiciones generales que deben cumplir los promotores.

Artículo 48. Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación.

Artículo 49. Actuaciones protegidas en viviendas.

Artículo 50. Condiciones específicas para la calificación de actuación protegida en viviendas.

Artículo 50. Actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios.

Artículo 52. Requisitos específicos para la calificación de actuación protegida de rehabilitación de edificios.

Artículo 53. Resolución.

CAPÍTULO II. Áreas de rehabilitación integral de barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales (ARI)

Artículo 54. Concepto y declaración de áreas de rehabilitación integral (ARI).

Artículo 55. Objeto de las actuaciones (ARI).

Artículo 56. Condiciones de las ARI.

Artículo 57. Condiciones específicas de los beneficiarios de las ARI.

Artículo 58. Financiación concertada.

Artículo 59. Gestión de las áreas de rehabilitación integral.

CAPÍTULO III. Áreas de renovación urbana (ARU)

Artículo 60. Concepto y declaración de áreas de renovación urbana (ARU).

Artículo 60. Condiciones de las áreas de renovación urbana (ARU).

Artículo 62. Condiciones específicas de los beneficiarios de las ARU.

Artículo 63. Financiación concertada.

CAPÍTULO IV. Ayudas para la erradicación del chabolismo.

Artículo 64. Objeto de las actuaciones.

Artículo 65. Beneficiarios de las ayudas.

Artículo 66. Gestión de las actuaciones.

Artículo 67. Financiación concertada.

CAPÍTULO V. Rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

Artículo 68. Concepto de rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

Artículo 69. Condiciones específicas para la rehabilitación aislada.

Artículo 70. Condiciones específicas de los beneficiarios de rehabilitación aislada.

Artículo 71. Financiación concertada de adecuación de viviendas.

Artículo 72. Financiación concertada de rehabilitación de edificios.

CAPÍTULO VI. Rehabilitación integral de edificios destinados a venta o arrendamiento.

Artículo 73. Financiación específica de rehabilitación integral de edificios destinados a venta o arrendamiento.

CAPÍTULO VII. Rehabilitación de vivienda para cesión en arrendamiento.

Artículo 74. Actuaciones protegidas de rehabilitación para cesión en arrendamiento.

CAPÍTULO VIII. Rehabilitación de vivienda protegida de promoción pública.

Artículo 75. Rehabilitación de vivienda protegida de promoción pública.

TÍTULO IV. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas.

Artículo 76. Ayuda a la promoción y renovación de viviendas protegidas.

TÍTULO V. Actuaciones en materia de suelo.

Artículo 77. Actuaciones en materia de suelo.



TÍTULO VI Participación y seguimiento

Artículo 78. Comisión de participación y seguimiento.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—Modificación de parámetros.

Segunda.—Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Tercera.—Valores de referencia de los inmuebles aplicables para la rehabilitación de edificios.

Cuarta.—Subvenciones a la vivienda de promoción pública.

Quinta.—Habilitación de gestión a las Entidades Locales.

Sexta.—Ayudas en supuestos catastróficos y de emergencia.

Séptima. Ayudas complementarias.

Octava. Cláusulas de penalización en contratos de compraventa de vivienda protegida.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Vigencia de las ayudas y subvenciones previstas en este Decreto.

Segunda.—Inclusión en el nuevo plan de actuaciones calificadas al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Tercera.—Vigencia de la Orden de 12 de junio de 2006 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo del Plan 2005-2008 y de la Orden de 28 de diciembre de 2007 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Rehabilitación Integral o de Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico, de acuerdo con el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009 Plan 2005-2008.

Cuarta.—Precios de venta de viviendas de promoción pública en segundas transmisiones.

Quinta.—Medidas para impulsar los programas de rehabilitación de viviendas y edificios hasta el 31 de diciembre de 2009.

Sexta.—Suelos reservados para la construcción de viviendas protegidas de precio máximo y básico conforme a anteriores Planes de Vivienda del Gobierno de Aragón.

Séptima.—Promociones de viviendas de régimen tasado.

Octava.—Suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

Primera.—Derogación expresa.

Segunda.—Derogación por incompatibilidad.

DISPOSICIONES FINALES

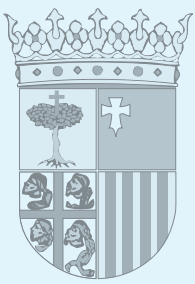
Primera.—Supresión de la cédula de habitabilidad para el caso de primeras ocupaciones de edificios destinados a viviendas o alojamientos de carácter residencial.

Segunda.—Modificación del artículo 3 del Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles de Aragón.

Tercera.—Modificación del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

Cuarta.—Habilitación de desarrollo normativo.

Quinta.—Entrada en vigor.



El apartado 10 del artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Aragón atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, con inclusión de las potestades legislativa y reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias dentro del marco previsto en los artículos 140 y 149.1 de la Constitución Española.

Esta competencia incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad, y es ejercida a través del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Asimismo, el artículo 27 del nuevo texto del Estatuto de Autonomía impone a los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón la promoción «de forma efectiva del ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados», a cuyo mandato responde este Decreto.

La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, estableció las bases de una nueva política de vivienda en Aragón con el objetivo fundamental de dar respuesta a la necesidad de vivienda y a los problemas que la situación actual del mercado inmobiliario genera en Aragón, especialmente los referidos a los elevados precios de la vivienda en el mercado libre y a la fuerte demanda existente. Esta norma fue modificada por la Ley 9 /2004, de 20 de diciembre, cuya disposición final primera autoriza al Gobierno de Aragón a dictar disposiciones de desarrollo, a lo que se suma la facultad de desarrollo reglamentario general que tiene atribuido el máximo órgano ejecutivo de la Comunidad Autónoma.

A su vez, la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, también modificó la Ley 24/2003 y en su disposición final primera facultó al Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para su desarrollo, lo que incluye el dictado de este específico Plan.

En los últimos años se han elaborado planes cuatrienales de vivienda, el último de los cuales fue aprobado por el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre. Estos planes se han diseñado y puesto en práctica mediante una estrecha colaboración entre el Ministerio de Vivienda y el Gobierno de Aragón, incluyendo, cada vez en mayor medida, la participación de los municipios. En estos momentos, la actual situación de crisis que afecta de forma especialmente grave al derecho a la vivienda, en lo que se refiere a su acceso, requiere una implicación coordinada entre todas las Administraciones Públicas, que comprenda actuaciones en los ámbitos económico, urbanístico y de vivienda en sentido estricto.

Por otra parte, el Gobierno de Aragón adquirió, a través de la firma del Acuerdo Económico y Social Para Aragón (AESP) 2008/20011 con los agentes sociales más representativos, el compromiso de establecer un nuevo marco normativo que garantizase el acceso a la vivienda y fomentase el alquiler y la rehabilitación de inmuebles y zonas degradadas.

En este marco, el Gobierno de España ha aprobado un nuevo Plan de Vivienda, que requiere que la Diputación General de Aragón responda en la misma medida, con un plan que sustituya al hasta ahora vigente, incorporando los nuevos retos que plantea la situación socioeconómica por la que atraviesa España.

Concretamente las medidas que contempla este nuevo Plan son las siguientes:

1ª.—Impulso de la oferta de vivienda protegida de nueva construcción. A estos efectos, se prosigue con la política de préstamos cualificados para los promotores y financiación cualificada para los adquirentes de las viviendas.

2ª.—Incremento de la construcción de viviendas protegidas con destino a su arrendamiento. Dentro de la línea de promoción de viviendas de nueva construcción se potencia de forma sobresaliente la edificación de viviendas protegidas que vayan a ser destinadas al alquiler, lo que supone una mayor facilidad de acceso para todas aquellas familias que tengan dificultades financieras para la adquisición de la vivienda. No obstante, para facilitar el acceso de las familias a la propiedad de las viviendas, se introduce un elemento novedoso, como es el derecho de opción de compra, que permite al inquilino, tras unos años de estancia en régimen de arrendamiento, comprar la vivienda.

3ª.—Se aumenta la capacidad de gestión de las llamadas Bolsas Públicas de Alquiler, en una clara apuesta de colaboración interadministrativa entre la Comunidad Autónoma y los municipios, así como la participación de la Sociedad Pública de Alquiler, dependiente del Ministerio de Vivienda, con objeto de conocer la demanda real de alquileres, y construir una bolsa de viviendas disponibles para satisfacer tal demanda.



4ª.—En el caso de las dos líneas de alquiler mencionadas anteriormente, la Comunidad Autónoma de Aragón, apuesta por facilitar el pago de las rentas a las familias con menos recursos, mediante ayudas públicas, tanto en el caso de viviendas protegidas como de viviendas libres.

5ª.—La rehabilitación es otro de los ejes estratégicos de esta política de vivienda, que comporta un importante esfuerzo presupuestario para las arcas públicas. Ante la situación de descenso de la construcción de viviendas libres, y de acuerdo con las políticas europeas de recuperación de cascos urbanos, se adoptan amplias medidas que no sólo suponen la rehabilitación de las viviendas, sino actuaciones integrales de desarrollo urbano, prestando especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos, singularmente en zonas con mayores elementos de debilidad, tales como los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de concentración de infravivienda y chabolismo.

6ª.—Dentro del conjunto de medidas de rehabilitación, destaca como línea que favorece directamente a las familias que ya disponen de una vivienda, la renovación de la misma, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

7ª.—Todas las medidas del Plan inciden de una forma especial en la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad de las viviendas, tanto en las líneas de nueva construcción como en las de rehabilitación y renovación urbana.

8ª.—Se mantienen las medidas de planes anteriores que afectan a la movilización de suelos residenciales mediante ayudas a la urbanización de los mismos.

Junto con estas medidas, se regula un régimen transitorio que permita una adaptación progresiva, sin que en ningún momento haya vacíos legales, de tal manera que las diferentes medidas previstas en este Decreto desplieguen su eficacia en distintos momentos, y el Plan anterior prolongue la suya para determinados aspectos.

Este Decreto ha sido sometido a información pública y audiencia de los Ilustres Colegios de Abogados de Zaragoza, Huesca y Teruel, Colegio de Notarios de Zaragoza, Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza, Huesca y Teruel, Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, Colegio Oficial de Gestores Administrativos de Zaragoza, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Zaragoza, Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias, Asociación de Promotores y Constructores, Asociación de Gestores de Cooperativas, Federación Aragonesa de Cooperativas de Vivienda, AGECOVIAR, Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad, Consejo Aragonés de Consumidores y Usuarios, UGT Aragón, Comisiones Obreras, CSI-CSIF, Ayuntamientos de Zaragoza, Huesca y Teruel, Federación de Asociaciones de Barrios y Consejo Económico y Social de Aragón.

A dichos trámites han concurrido Unión General de Trabajadores, Comisiones Obreras, Colegio de Administradores de Fincas, Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S. L.U., Federación de Asociaciones de Barrios de Zaragoza, Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión, Unión de Consumidores de Aragón, UPTA, Asociación de Autónomos de Aragón, Colegio de Notarios, Confederación de empresarios de la Construcción de Aragón, CEAC FECZA, Federación Aragonesa de Cooperativas y Consejo Económico y Social de Aragón.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 14 de abril de 2009,

DISPONGO:

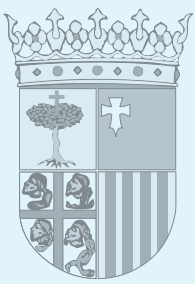
TÍTULO PRELIMINAR
Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito de aplicación y tipología de actuaciones protegidas.

Artículo 1. Objeto.

El objeto de este Decreto es la regulación del Plan aragonés 2009-2012 para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, como instrumento para impulsar las políticas públicas de vivienda y suelo y la consecución del objetivo constitucional consistente en facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a los ciudadanos que residen en Aragón, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.



Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Lo establecido en este Decreto será de aplicación a las siguientes actuaciones en materia de suelo y vivienda:

- a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el arrendamiento, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.
- b) La promoción de alojamientos protegidos para alquiler destinados a colectivos específicos.
- c) Las ayudas a los inquilinos de viviendas arrendadas.
- d) Las ayudas a la compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado a), así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.
- e) La promoción del arrendamiento, incentivando la puesta en el mercado de alquiler de viviendas que no estén ocupadas.
- f) La rehabilitación de barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales y la erradicación del chabolismo, así como la renovación de áreas urbanas.
- g) La rehabilitación aislada de edificios y viviendas, a fin de alcanzar condiciones estructurales, funcionales y de habitabilidad adecuadas, y de mejorar la eficiencia energética.
- h) La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

Artículo 3. Viviendas protegidas de nueva construcción.

1. De conformidad con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, las viviendas protegidas de nueva construcción de Aragón responderán a alguna de las siguientes tipologías:

- a) Vivienda de promoción pública.
- b) Vivienda de promoción privada concertada.
- c) Vivienda de promoción privada convenida.
- d) Vivienda de promoción privada general.

2. Las viviendas protegidas de Aragón de promoción privada deberán ser calificadas expresamente en alguna de las siguientes categorías:

- a) Vivienda de promoción privada de régimen especial (VPA RE).
- b) Vivienda de promoción privada de régimen general (VPA RG).
- c) Vivienda de promoción privada de régimen tasado (VPA RT).

3. El acceso a las viviendas protegidas podrá ser en régimen de alquiler, alquiler con opción de compra o compra.

Artículo 4. Requisitos generales de calificación.

1. La calificación como protegida se otorgará para la promoción completa, y deberá especificar el destino de las viviendas en propiedad, arrendamiento o alquiler con opción a compra.

2. Las obras de construcción no habrán sido iniciadas en el momento de solicitar la calificación provisional. No obstante, aún iniciadas las obras, podrá otorgarse la calificación provisional cuando el inicio de éstas se haya comunicado al Servicio Provincial competente en materia de vivienda, siempre que quede suficientemente acreditado el cumplimiento de las normas técnicas aplicables y, tratándose de cooperativas o comunidades de bienes, se haya presentado la documentación preceptiva previa a la calificación provisional.

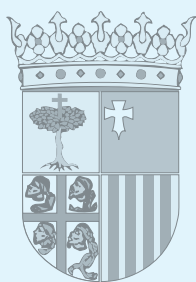
3. Las viviendas que hayan sido calificadas provisionalmente con destino a arrendamiento podrán calificarse provisionalmente de nuevo como viviendas con destino a venta, a solicitud del promotor, y en todo caso antes de la calificación definitiva. Asimismo, cabrá el supuesto inverso de viviendas calificadas provisionalmente con destino a venta en las que el promotor solicite su cambio a arrendamiento. Todo ello, de acuerdo con las disposiciones normativas del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

4. De la calificación definitiva se tomará razón en el Registro de la Propiedad.

5. Las viviendas calificadas como protegidas no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación.

Artículo 5. Repercusión del suelo y la urbanización.

1. Si en el trámite de calificación provisional queda acreditado que el valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, excediese del veinte por ciento, o del treinta por ciento en el caso de viviendas de régimen tasado, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas, se denegará la calificación provisional. En promociones que incluyan diferentes tipologías de vivienda protegida la repercusión de suelo se calculará aplicando el porcen-



taje que corresponda a cada tipología por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas de las diferentes tipologías.

2. A los efectos del apartado anterior, el precio máximo de venta aplicable a la superficie útil de los locales de negocio, será el 60 por ciento del precio máximo de venta de las viviendas protegidas, salvo que se justifique un valor superior mediante certificado de tasador independiente debidamente homologado e inscrito en el correspondiente registro del Banco de España. El precio de los garajes y trasteros no vinculados será el 60 por ciento del precio máximo de venta de la vivienda protegida que tenga el precio más elevado en la promoción.

3. El incumplimiento de este precepto podrá dar lugar a la infracción prevista en el artículo 44. l) de la Ley 24 /2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales sobre acceso a ayudas.

Artículo 6. Condiciones de acceso a las ayudas financieras.

1. Sin perjuicio de los requisitos, limitaciones y excepciones que, con carácter particular, se prevén en este Decreto y en la normativa vigente en la materia para cada modalidad de actuación protegida, son condiciones generales para acceder a las ayudas que en el mismo se contemplan, las siguientes:

a) Que la actuación respecto de la que se pretende ayuda financiera haya sido calificada o declarada como protegida por el órgano competente en materia de vivienda.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio y arrendatarios, así como los restantes miembros de su unidad de convivencia, cumplan los requisitos de acceso establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y en el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón y demás normativa de aplicación.

c) Que los ingresos familiares ponderados, en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, de los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios, no excedan de los límites señalados para cada tipo de actuación, y en ningún caso de 6'5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En cualquier caso debe acreditarse que los ingresos de los adquirentes o de la unidad convivencial no sean inferiores a los previstos en el Reglamento del Registro de solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Aragón.

d) Que las viviendas objeto de ayudas conforme a este Decreto se destinen a residencia habitual y permanente, mientras dure el régimen de protección.

e) Que el solicitante y los restantes miembros de su unidad de convivencia, en su caso, se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y autonómica y de sus obligaciones con la Seguridad Social y no estén incurso en la prohibición de obtener beneficios, ayudas o subvenciones públicas previstas en el artículo 54 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

f) Que el precio de venta, adjudicación o renta de la vivienda, y del garaje y trastero, en su caso, no exceda de los límites establecidos en este Decreto.

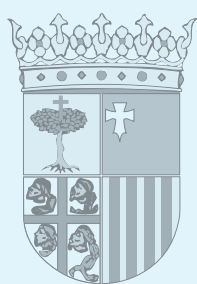
g) Que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 90 metros cuadrados, sin perjuicio de que, en el caso de familia numerosas o con personas con discapacidad o dependientes, y municipios rurales, la superficie útil real de las viviendas sea de 120 metros cuadrados.

h) Que el beneficiario reúna los requisitos para obtener la condición de tal, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de los regulados en las letras b), c) y f) del apartado segundo del mencionado precepto.

i) No haber obtenido previamente ayudas financieras por el mismo concepto, al amparo de planes de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma, salvo en los supuestos tasados previstos en la presente norma. En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la previa cancelación del préstamo anteriormente obtenido y la devolución de las ayudas financieras estatales.

2. En todo caso, sólo se financiarán 90 metros cuadrados útiles como máximo. En el supuesto de que la superficie útil de la vivienda no exceda de 45 metros cuadrados, podrá computarse una superficie útil adicional del 30%, destinada a servicios comunitarios.

3. Para la financiación de actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, serán exigibles los requisitos establecidos en el título tercero de este Decreto.



Artículo 7. Ingresos de la unidad de convivencia.

1. Los ingresos familiares se acreditarán de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012. Salvo que expresamente se disponga lo contrario, todas las referencias a ingresos de este Decreto se considerarán relativas a ingresos ponderados conforme a lo establecido en el mismo.

2. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, se considerará que los solicitantes individuales cumplen las condiciones para obtener ayudas financieras si los ingresos familiares, que deberán acreditar nuevamente con la solicitud si han transcurrido 6 meses desde la adjudicación definitiva, no superan en más de un veinte por ciento a los que se determinan en este Decreto para cada tipo de ayudas financieras.

3. Respecto de los restantes demandantes de vivienda y financiación que sean objeto de nueva comprobación de sus ingresos, se considerará que cumplen las condiciones para acceder a la vivienda y obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un diez por ciento a los que se determinan en este Decreto para cada tipo de ayudas financieras.

4. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, el coeficiente multiplicativo corrector a que se refiere el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, para la ponderación de los ingresos familiares será el siguiente:

Número de miembros de la unidad de convivencia	Coeficiente
1	0,9
2 ó más	0,7

A estos efectos, a las unidades de convivencia en la que uno de sus miembros sea una persona con discapacidad en las condiciones establecidas en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas se les aplicará un coeficiente de 0,7.

Artículo 8. Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente. Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social, así como a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

2. Las viviendas objeto de las ayudas previstas en los títulos primero, segundo y tercero de este Decreto estarán sujetas a las limitaciones al poder de disposición y, cuando proceda en función del régimen de protección, a los derechos de adquisición preferente, establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y preceptos concordantes.

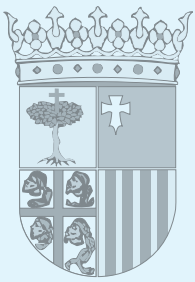
3. Una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la compraventa, la transmisión intervivos o la cesión del uso de la vivienda conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

4. Los contratos de arrendamiento de las viviendas resultantes de la rehabilitación deberán someterse a visado previo conforme a lo establecido en el artículo 42.

5. Las limitaciones al poder de disposición deberán constar como nota marginal en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012..

Artículo 9. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos acogidos al sistema de financiación pública del Plan 2009-2012.

1. De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, cuando las viviendas y alojamientos calificados como protegidos por la Comunidad Autónoma de Aragón obtengan financiación concertada estatal, el régimen legal de protección tendrá carácter permanente si la promoción se realiza sobre suelos de reserva obligatoria o dotacional, mientras



subsista el régimen del suelo, sin posibilidad de descalificación voluntaria. En cualquier caso, el régimen de protección tendrá una duración mínima de 30 años.

2. La duración del régimen legal de protección de las viviendas protegidas que no hubieran obtenido financiación concertada estatal y el régimen de descalificación, serán los establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

3. La ayuda para la adquisición de las viviendas usadas implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados a los precios máximos determinados conforme a lo establecido en el artículo siguiente de este Decreto durante un período de 15 años desde la fecha de adquisición. En la escritura pública de compraventa se hará constar la limitación de precio.

Artículo 10. Precios máximos en segundas y ulteriores transmisiones.

1. El precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas de nueva construcción calificadas o declaradas protegidas conforme a este Decreto, será el de las viviendas protegidas de nueva construcción para venta de la misma tipología en la fecha de transmisión. El precio máximo referido se aplicará a las viviendas que se encuentren en adecuadas condiciones de habitabilidad y conservación. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

2. El precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas usadas adquiridas con financiación concertada estatal será el siguiente:

a) Cuando se trate de viviendas protegidas el mismo del apartado anterior de este artículo.

b) Cuando se trate de viviendas libres el precio máximo calculado con los mismos criterios establecidos en este Decreto para su adquisición. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación durante quince años desde la fecha de la adquisición con financiación concertada, dentro de los cuales el transmitente deberá comunicar la transmisión a la Administración dentro del plazo de un mes.

Artículo 11. Efectos por incumplimiento.

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de financiación concertada a la vivienda, incluso la ejecución de las actuaciones de rehabilitación vulnerando la resolución aprobatoria o la falsedad de los datos facilitados, conllevará, además de las sanciones que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración General del Estado y a la Comunidad Autónoma de Aragón de las cantidades satisfechas con cargo a sus respectivos presupuestos en concepto de ayudas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Artículo 12. Inspección y régimen sancionador.

1. Desde el momento de la presentación de la solicitud de las ayudas, los servicios de la Dirección General competente en materia de vivienda podrán realizar todas las inspecciones o comprobaciones que se consideren oportunas para verificar la exactitud de los datos aportados y el destino de la subvención concedida.

2. Los beneficiarios estarán obligados a colaborar y a facilitar toda la información y documentación que les sea requerida por los órganos a los que correspondan funciones de fiscalización y control de destino de las ayudas cuando actúen en ejercicio de dichas funciones.

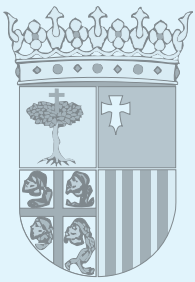
3. Será de aplicación el régimen sancionador establecido en la normativa autonómica de vivienda protegida y de ayudas y subvenciones públicas.

Artículo 13. Sistema de concesión de las subvenciones.

1. Las subvenciones reguladas en este Decreto se sujetarán al sistema de concesión directa previsto en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. La tasación independiente en materia de adquisición de inmuebles a que se refiere el artículo 30.5 de la Ley General de Subvenciones, de 17 de noviembre de 2003, se entiende cumplida si la citada adquisición se produce dentro de los parámetros numéricos y de precios señalados en este Decreto. Las unidades administrativas competentes en materia de vivienda realizarán esta comprobación de oficio, como una parte más de la instrucción del procedimiento.

3. Los beneficiarios de las subvenciones podrán subcontratar con uno o varios terceros la ejecución total o parcial de la actividad subvencionable. A estos efectos, de acuerdo con el artículo 29.3 de la Ley General de Subvenciones, de 17 de noviembre de 2003, será suficien-



te con la comunicación por parte del beneficiario de los datos de identificación del citado tercero.

Artículo 14. Autorización a la Administración para la solicitud de certificados.

La presentación de una solicitud respecto de cualquiera de las ayudas previstas en este Decreto implica la autorización al órgano gestor para que recabe los certificados y documentos precisos para la resolución de los expedientes, en relación con declaraciones tributarias, tanto de procedimientos gestionados por la Agencia Tributaria, como por la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma o la Administración Local, así como la emisión de certificados por parte de la Tesorería General de la Seguridad Social y el Catastro inmobiliario.

TÍTULO I

Acceso a vivienda protegida y a vivienda usada.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 15. Condiciones generales para acceder a la vivienda protegida de nueva construcción y a la vivienda libre usada.

1. Para acceder en propiedad o alquiler a las viviendas protegidas y a viviendas libres usadas, los ingresos familiares de los beneficiarios deberán situarse en los siguientes intervalos:

a) No podrán superar 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen tasado o de viviendas usadas. Los ingresos mínimos serán superiores a 2 veces el IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

b) No podrán superar 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen general. Los ingresos mínimos serán superiores a 1,5 veces el IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

c) No podrán superar 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen especial o de viviendas protegidas de promoción pública. Los ingresos mínimos serán superiores al IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

2. Además de los ingresos a que se refiere el apartado anterior, las personas que deseen acceder en propiedad o alquiler a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas deberán acreditar que su unidad de convivencia cuenta con una fuente regular de ingresos, y en todo caso, con los ingresos anuales mínimos previstos en el Reglamento del Registro de solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

A estos efectos, se considerará que disponen de una fuente regular de ingresos aquellas personas en activo, dadas de alta en cualquier régimen de la Seguridad Social, o que dispongan de una pensión o prestación social. No obstante, podrá excluirse de este requisito a los colectivos específicos especialmente protegidos a los que se refieren los artículos 33 y 34.

3. Las personas que deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas deberán tener necesidad de vivienda de conformidad con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y en el Reglamento del Registro de solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, y cumplir los restantes requisitos establecidos en dichas normas.

Artículo 16. Condiciones para acceder a las ayudas fijadas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

1. Para obtener las ayudas financieras establecidas para acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas, además de lo dispuesto en el artículo 6 de este Decreto, los solicitantes deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de vivienda y cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para poder obtener préstamos convenidos.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para ser beneficiarios de la subsidiación del préstamo convenido y de ayudas económicas estatales directas y acogerse al sistema específico de financiación concertada para el primer acceso a la vivienda en propiedad. En este último caso se podrán obtener las ayudas siempre que, pudiendo acceder a la propiedad de la vivienda, se cumplan los requisitos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.



2. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición en los siguientes casos:

- a) mujeres víctimas de violencia de género,
- b) víctimas del terrorismo,
- c) personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

En estos supuestos será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido.

3. En el caso de viviendas de nueva construcción, siempre que se solicite financiación cualificada en el plazo de seis meses desde la adjudicación definitiva, la resolución de la ayuda se adoptará de acuerdo con las circunstancias acreditadas en el momento de la citada adjudicación. En todo caso, el contrato de compraventa habrá de presentarse con la solicitud de las ayudas.

Artículo 17. Resolución.

1. La calificación de actuación protegida y el reconocimiento de la financiación concertada corresponde al Director General competente en materia de vivienda, que podrá delegar en los Directores de los Servicios Provinciales. En este supuesto no podrá reconocerse financiación concertada sin que, antes de la calificación provisional, la Dirección General lo haya autorizado en función de la existencia de cupo.

La calificación podrá denegarse cuando la promoción para la que se solicita calificación provisional y financiación concertada esté ubicada en ámbitos territoriales en los que la demanda de vivienda protegida, según los datos del Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón, sea inferior al número de viviendas de la promoción. En el caso de las cooperativas y comunidades de bienes, deberán cumplir los requisitos previstos en el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, con respecto al número de cooperativistas necesario para la viabilidad de la promoción.

2. No podrá emitirse la calificación provisional o definitiva, según proceda, sin la previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda de aprobación de los listados de adjudicatarios o adquirentes de las viviendas.

3. El plazo para resolver sobre la calificación de actuación protegida y reconocimiento de financiación concertada será de dos meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá los siguientes efectos:

a) Estimatorios en lo relativo a la calificación de actuación protegida, sin que puedan entenderse estimadas por silencio administrativo solicitudes de calificación de actuación protegida en contra de la normativa de vivienda protegida.

b) Desestimatorios en lo relativo al reconocimiento de financiación cualificada conforme a lo establecido en el artículo 18.5 de la Ley 4/1998, de 8 de abril, de Medidas fiscales, financieras, de patrimonio y administrativas, en redacción dada por el artículo 14 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas tributarias, financieras y administrativas.

4. La admisión de solicitudes podrá suspenderse temporalmente por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, atendiendo a circunstancias tales como la ejecución presupuestaria o el volumen de las solicitudes pendientes de tramitación.

5. La concesión de las subvenciones previstas en este Decreto queda condicionada a la existencia de crédito presupuestario, pudiendo modificarse su cuantía o suprimirse en función de las disponibilidades presupuestarias autonómicas.

Artículo 18. Plazo de solicitud de financiación concertada para viviendas de nueva construcción por parte del promotor.

1. Una vez se haya emitido la correspondiente calificación provisional, la entidad promotora dispondrá de un plazo de tres meses para solicitar la financiación concertada ante la entidad financiera correspondiente. Dicho plazo comenzará a contarse desde el día siguiente a la notificación de la citada calificación.

2. El incumplimiento de los plazos de solicitud de financiación concertada comportará la pérdida del cupo reservado con la calificación como actuación protegible, que se podrá destinar a otra entidad promotora. No obstante, ello no impedirá la concesión de financiación concertada si hubiera cupo disponible al finalizar el correspondiente programa anual.



3. En el caso de que el promotor no haya obtenido la financiación por causa que le sea imputable, según lo dispuesto en los dos puntos anteriores, podrá presentar una nueva solicitud durante la primera quincena del mes de septiembre siguiente para que, a la vista de la evolución del programa de financiación de ese año, la Administración de la Comunidad Autónoma pueda conceder la financiación si existen cupos sobrantes o, en caso de que no existan, solicite a la Administración general del Estado la asignación de nuevos cupos con cargo a la reserva prevista en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. La entidad promotora deberá comunicar a la Administración autonómica la fecha en que ha solicitado la financiación concertada y la denominación de la entidad financiera a la que se le ha solicitado. Esta comunicación se realizará en un plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la solicitud.

4. La emisión de la calificación provisional, a instancia del interesado, faculta a la Administración de la Comunidad Autónoma para poder solicitar a las entidades financieras información sobre las solicitudes de préstamos cualificados de las entidades promotoras.

Artículo 19. Promociones por fases.

1. Las promociones de viviendas protegidas deberán ejecutarse al amparo de un único expediente y calificación provisional.

2. La calificación provisional como protegida para este tipo de promociones se otorgará para la promoción completa, que deberá incluir el proyecto de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide la actuación y delimitándolas en los planos con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase. La ejecución de los elementos y servicios comunes a todas las fases se incluirá en la primera fase.

3. Por cada fase de la promoción que se inicie, deberá existir una resolución independiente que se incorporará en forma de anexo a la calificación provisional única, que deberá incluir las especificaciones arquitectónicas que en relación con cada fase procedan y se hayan de ejecutar en ella, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado. Salvo para el caso de la primera fase, cuyas especialidades vendrán determinadas en la calificación provisional única, las resoluciones independientes aprobadas para cada fase deberán incluir la determinación del precio máximo que en cada caso corresponda.

4. La calificación definitiva en la promoción por fases, se otorgará, en su caso, independientemente, para cada una de las fases.

5. Cada fase deberá cumplir el porcentaje que legalmente proceda de reserva de viviendas para minusválidos sin que el número final de viviendas reservadas en el conjunto de las fases resulte inferior al que hubiera procedido si se hubiesen promovido conjuntamente.

Artículo 20. Composición de las promociones de viviendas de régimen tasado.

1. El número máximo de viviendas de régimen tasado que pueden calificarse en una promoción no podrá superar el 50 por ciento y, en todo caso, estará limitado al cumplimiento de alguno de los condicionantes siguientes:

a) Que el precio medio de la superficie de las viviendas calificadas destinadas a la venta no supere en más de un 5 por ciento el precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general en el mismo ámbito territorial.

b) Que el precio medio de la superficie de las viviendas calificadas no supere en más de un 10 por ciento el precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general en el mismo ámbito territorial, cuando las viviendas no calificadas como régimen tasado sean destinadas al arrendamiento.

2. A los efectos de lo previsto en el punto anterior, y previa autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda, una promoción podrá realizarse sobre dos parcelas diferentes en el mismo municipio, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) En una de las parcelas, al menos, las viviendas deberán destinarse a arrendamiento.

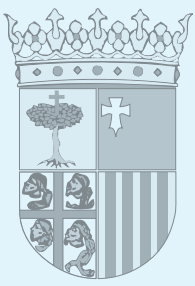
b) El promotor deberá solicitar para ambas parcelas de forma simultánea las calificaciones correspondientes.

3. Las promociones reguladas en este artículo se atenderán a las siguientes reglas:

a) Sólo podrá combinarse la vivienda protegida de régimen tasado con otra tipología de vivienda protegida conforme a los apartados anteriores. No podrán combinarse en la misma promoción viviendas protegidas de régimen tasado con viviendas libres.

b) Deberán identificarse las diferentes tipologías de viviendas protegidas en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

c) Siempre que fuese posible las diferentes tipologías de viviendas protegidas deberán ubicarse en plantas consecutivas o en núcleos de escalera con accesos independientes.



d) La promoción deberá ejecutarse conforme al proyecto calificado provisionalmente independientemente del régimen al que queden sujetas las viviendas, extendiéndose el control que se realice en el trámite de calificación definitiva al conjunto de la promoción.

4. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las viviendas protegidas de régimen tasado resultantes de promoción individual para uso propio.

5. Podrán también ser calificadas como viviendas protegidas de promoción privada de régimen tasado las viviendas que, no siendo de nueva construcción, procedan de actuaciones de rehabilitación protegida.

6. En el supuesto de que la vivienda de régimen tasado se promueva sobre suelo que no esté destinado por el planeamiento ni por convenio urbanístico a vivienda protegida, siempre que no haya recibido ayudas para la urbanización ni cualquier otra de similares características, la promoción podrá ser íntegramente de vivienda de régimen tasado, sin necesidad de combinar regímenes. En ningún caso se podrán combinar viviendas de régimen tasado con vivienda libre.

Artículo 21. Ámbito de las actuaciones protegidas de adquisición de vivienda usada.

1. A efectos de este Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones, en las condiciones establecidas en este Decreto.

2. A los mismos efectos, se considerarán viviendas usadas las siguientes:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o compraventa.

c) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en todos los municipios o núcleos de población aragoneses menos las capitales de provincia.

d) Viviendas libres a que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

CAPÍTULO II

Precios y rentas máximos

Artículo 22. Establecimiento de los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas.

Los precios máximos de venta así como la renta máxima de las viviendas protegidas deberán figurar en la calificación provisional y no podrán modificarse, salvo las actualizaciones previstas en este mismo Decreto.

Artículo 23. Precios y rentas máximos de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas.

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta, adjudicación o promoción individual para uso propio de las viviendas protegidas, ya sean de nueva construcción o en segundas transmisiones, y de las viviendas usadas, sin perjuicio del incremento adicional de precios que pueda corresponder a las viviendas ubicadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior:

a) Viviendas protegidas de Aragón de régimen especial, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,45 veces el valor del módulo básico aragonés.

b) Viviendas protegidas de Aragón de régimen general, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,6 veces el valor del módulo básico aragonés.

c) Viviendas protegidas de Aragón de régimen tasado y viviendas usadas, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,8 veces el valor del módulo básico aragonés.

2. El precio de la renta de las viviendas destinadas a alquiler durante veinticinco años se establece en el 4 por ciento sobre el precio máximo de venta establecido en el apartado anterior, y el 5 por ciento, cuando lo sean durante diez años. Esta renta inicial, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, siempre que la renta no supere la que resulte de aplicar el 4 o el 5 por ciento, según proceda, al precio máximo de venta vigente de la vivienda



protegida de la misma tipología. El arrendador podrá realizar las repercusiones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. El precio de venta y renta de los locales de negocio es libre, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 24. Precios y rentas máximos de viviendas de promoción pública.

Los precios máximos de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y normativa de desarrollo, que obtengan calificación provisional a partir de la entrada en vigor de este Decreto, serán los siguientes:

a) Venta: el precio de venta máximo por metro cuadrado de superficie útil no excederá de 1,25 veces el valor del módulo básico aragonés.

b) Arrendamiento: la renta anual máxima inicial será el 3,5 por ciento del precio legal máximo de venta. Dicha renta podrá actualizarse anualmente, en el cincuenta por ciento de las variaciones porcentuales del Índice Nacional general del sistema de índices de precios al consumo. La administración pública arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones previstas en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y demás legislación aplicable.

Artículo 25. Declaración y precios y rentas máximos de viviendas protegidas y viviendas libres usadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior.

1. El Consejero competente en materia de vivienda podrá instar la declaración de ámbitos territoriales municipales de precio máximo superior A, B, o C, a los efectos establecidos en la normativa estatal, previa audiencia a los ayuntamientos afectados y teniendo en cuenta los costes de construcción y la capacidad económica de los demandantes de vivienda en los municipios afectados.

2. Los precios máximos establecidos en este Decreto tendrán en los ámbitos territoriales de precio máximo superior los incrementos porcentuales siguientes:

	Grupo A	Grupo B	Grupo C
VPP/ VPA RE	15%	2%	2%
VPA RG	20%	15%	5%
VPA RT	30%	25%	15%
Vivienda usada	80%	60%	30%

3. Los incrementos de los precios máximos de venta establecidos en el apartado anterior serán igualmente de aplicación para el cálculo de la renta de las viviendas protegidas.

Artículo 26. Precios máximos de garajes y trasteros.

1. Cuando las promociones de viviendas protegidas o las viviendas usadas de Aragón incluyan garajes y trasteros, estén o no vinculados a las viviendas, el precio máximo de alquiler o venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del sesenta por ciento de los siguientes precios máximos:

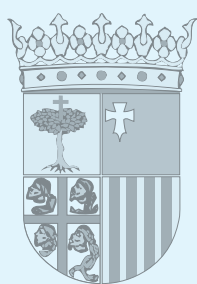
a) Si estuvieren vinculadas, del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se vinculen. Sólo podrá vincularse un garaje o trastero a cada vivienda, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, en el que podrán vincularse dos garajes y un trastero.

b) Si no estuvieren vinculadas y se enajenasen a favor de adquirente o adjudicatario de vivienda en la promoción, del precio máximo de venta por metro cuadrado de su vivienda.

c) Si no estuvieren vinculadas y se enajenasen a favor de tercero no adquirente ni adjudicatario de vivienda en la promoción, del precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción, incrementado en un 30 por ciento.

2. Sólo serán computables, a efectos de determinación del precio máximo total de venta, como máximo, ocho metros cuadrados de superficie útil de trastero y veinticinco metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea mayor.

3. Cuando las viviendas protegidas de nueva construcción sean promovidas por promotores individuales para uso propio en el medio rural, que comprende todos los municipios de Aragón menos las capitales de provincia, podrán incluir, además de garajes y trasteros, anejos para sus actividades económicas. En este supuesto, el valor máximo de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, por metro cuadrado de superficie útil, de todas estas dependencias, vinculadas o no a la vivienda, no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.



Dicho precio figurará en la calificación o declaración provisional de la vivienda. Estas mismas normas serán asimismo aplicables a las viviendas usadas de las mismas zonas rurales.

A efectos de determinación de dicho valor máximo total se incluirá, en su caso, además de un garaje y un trastero, bajo las condiciones generales al efecto, el de uno de dichos otros anejos, vinculado en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación, computando, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real sea superior.

4. La limitación de precio deberá hacerse constar en la escritura pública de compraventa.

Artículo 27. Incremento de precios y rentas máximos en actuaciones convenidas.

1. Los precios y rentas máximos que resulten de aplicación podrán incrementarse, por razones de interés público, para sectores o unidades de ejecución determinados mediante pacto expreso incluido en los convenios a los que se refiere el apartado segundo del artículo 7 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes sobre política de vivienda protegida.

2. El incremento podrá alcanzar como máximo el inferior de los dos siguientes:

a) Un 10 por ciento aplicado sobre los precios o rentas máximos vigentes para las diferentes tipologías en el ámbito de que se trate.

b) El máximo que pudiera fijarse conforme a la normativa estatal en el ámbito de que se trate considerando, en su caso, su inclusión en ámbitos declarados de precio máximo superior.

3. El procedimiento podrá tramitarse de oficio o a iniciativa particular. Acordada la iniciación del procedimiento el proyecto de convenio se someterá a información pública por plazo de un mes y, posteriormente, a informe vinculante del Departamento competente en materia de vivienda.

4. El Departamento deberá valorar para la emisión del informe, la adecuación de la propuesta a la programación pública de vivienda y, en particular, de financiación de actuaciones protegidas, el equilibrio entre oferta y demanda de vivienda protegida en el ámbito de que se trate, la reducción de los plazos de urbanización, calificación y edificación con respecto a los establecidos en el planeamiento, el número de actuaciones protegidas afectadas, la evolución acreditada de los costes de construcción o de adquisición del suelo y cuantas otras circunstancias pudiera considerar relevantes.

5. El incremento quedará condicionado, al menos, al cumplimiento de los plazos pactados de inicio de las obras de urbanización, calificación y edificación. Cada convenio deberá fijar las fechas ciertas de vencimiento de dichos plazos.

6. La eficacia del convenio quedará condicionada a su publicación. La publicación será acordada mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda, que fijará expresamente las condiciones de aplicación del convenio y los precios máximos aplicables en el ámbito de que se trate.

7. Los convenios a los que se refiere el apartado segundo del artículo 7 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes sobre política de vivienda protegida podrán también tener simultáneamente la naturaleza de convenios urbanísticos en el supuesto en que, además de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y el promotor, intervenga la Administración pública local competente en materia urbanística.

TÍTULO II

Fomento del mercado del alquiler

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

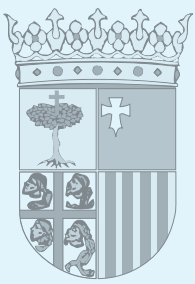
Artículo 28. Requisitos de los arrendatarios de viviendas acogidas a este Decreto.

Los arrendatarios de las viviendas acogidas a las ayudas financieras de este Decreto deberán estar inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida, y cumplir con los requisitos previstos en el Reglamento de Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

Artículo 29. Fomento del mercado de alquiler.

1. En el marco del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, el fomento del mercado del alquiler tendrá lugar mediante las siguientes actuaciones:

a) La promoción de vivienda protegida de nueva construcción destinada a arrendamiento, con las condiciones establecidas en este Decreto.



b) Ayudas financieras para inquilinos y para propietarios de viviendas libres desocupadas, para su cesión a las bolsas públicas de alquiler de vivienda, con arreglo a lo establecido en los siguientes artículos.

c) Ayudas para la rehabilitación de viviendas, destinadas al arrendamiento, con arreglo a lo establecido en el artículo 74 de este Decreto.

d) La creación de bolsas públicas de alquiler de vivienda con los requisitos establecidos en este Decreto.

2. Se entenderá por vivienda libre desocupada aquella que no haya sido habitada durante los doce meses anteriores a la solicitud de la ayuda prevista en la letra b del punto 1 anterior. A estos efectos deberá acreditarse la ausencia de consumos de servicios domiciliarios relevantes.

CAPÍTULO II

Promoción de vivienda protegida de nueva construcción destinada a arrendamiento

Artículo 30. Régimen de arrendamiento y precios de venta.

1. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento habrán de mantener dicho régimen de uso durante 10 ó 25 años.

2. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a diez años podrán venderse, una vez transcurrido dicho plazo desde la calificación definitiva, por un precio máximo de 1'5 veces el determinado en la calificación provisional, y todo ello con independencia del mantenimiento de su condición de protegidas; o de 1'7 veces, en el caso de viviendas protegidas en arrendamiento a 10 años con opción de compra. Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento hubiera de prolongarse por encima de diez años, por exigencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir del cumplimiento del plazo de 10 años, en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a 25 años podrán venderse, una vez transcurrido dicho plazo desde la calificación definitiva, por un precio correspondiente al de una vivienda protegida del mismo tipo y calificada provisionalmente en el momento de la venta.

4. A efectos de lo previsto en los apartados 2 y 3, tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas. En el caso de no cumplir los requisitos de acceso de vivienda en propiedad no tendrán derecho a la financiación concertada. No será exigible el plazo mínimo de cinco años de alquiler para aquellos inquilinos que hayan accedido a la vivienda mediante sorteo público.

5. En el caso de viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a 10 años, una vez finalizado el periodo previsto en un contrato de alquiler, el último inquilino tendrá preferencia para la firma de un nuevo contrato, siempre que cumpla los requisitos de acceso a una vivienda protegida de arrendamiento.

6. La duración legal del régimen de protección, independientemente del régimen de uso, será la establecida en el artículo 9 de este Decreto.

7. La enajenación y gestión de promociones de viviendas protegidas en arrendamiento se regirá por lo establecido en el artículo 30 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en las condiciones que se regulan en el presente Decreto, y en concreto de lo establecido en el artículo 20 referente a la composición y ubicación de las promociones de viviendas de régimen tasado.

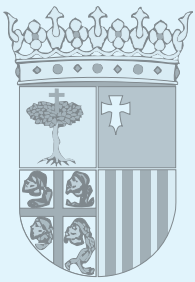
Artículo 31. Vivienda protegida en arrendamiento a 10 años con opción de compra.

1. Los contratos de arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a diez años podrán incluir una cláusula de opción de compra a favor del inquilino que permanezca al menos cinco años en la vivienda protegida.

2. La opción de compra podrá ejercitarse, una vez transcurridos diez años desde la calificación definitiva, por el inquilino que haya permanecido al menos los cinco últimos años en la vivienda.

3. Los inquilinos de los primeros cinco años desde la calificación definitiva de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a diez años podrán prorrogar su contrato de forma obligatoria para el arrendador hasta que puedan ejercer su derecho a la opción de compra por haber transcurrido el plazo inicial de diez años desde la calificación definitiva.

4. El inquilino que desee ejercer la opción de compra deberá manifestarlo por escrito al arrendador y remitir copia al Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación



de viviendas protegidas de Aragón dentro del último año de los cinco necesarios para generar tal derecho, salvo que se prorrogue el arrendamiento, en cuyo caso deberá manifestarlo durante el último año de la prórroga.

5. Si el comprador fuera el inquilino de la vivienda, se deducirá del precio a satisfacer, en concepto de pagos parciales adelantados el treinta por ciento de la suma de los alquileres satisfecho por el inquilino y sin actualizaciones.

CAPÍTULO III

Viviendas de promoción pública para arrendamiento

Artículo 32. Viviendas de promoción pública para arrendamiento.

1. Con el fin de incrementar el parque de viviendas públicas para arrendamiento, la Comunidad Autónoma de Aragón podrá cofinanciar con el Ministerio de Vivienda la promoción pública de viviendas destinadas a este régimen, en las condiciones previstas en el artículo 31 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. La renta de estas viviendas será la prevista en el artículo 24 de este Decreto.

CAPÍTULO IV

Alojamientos protegidos en arrendamiento para colectivos específicos

Artículo 33. Régimen de los alojamientos para colectivos específicos.

1. Se podrán promover alojamientos protegidos sobre suelos a los que la ordenación urbanística atribuya un uso compatible con el destino de estos alojamientos, con los siguientes requisitos:

a) La superficie útil mínima será de 15 metros cuadrados por persona. En todo caso, los alojamientos no podrán superar los 45 metros cuadrados.

b) Un máximo del 25 por ciento de la superficie destinada a alojamiento podrá dedicarse a alojamientos de hasta 90 metros cuadrados.

c) La superficie útil de servicios generales, comunes o asistenciales susceptible de financiación no podrá exceder del 30 por ciento de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

d) También podrán estar protegidas las plazas de garaje que se vinculen a los alojamientos.

2. Estos alojamientos podrán destinarse a colectivos relacionados con la comunidad universitaria, personal investigador y científico y otros similares, debiendo aprobar la Dirección General competente en materia de vivienda las concretas condiciones de acceso a los mismos.

3. La renta máxima será la determinada en este Decreto para las viviendas de régimen general. A estos efectos, se imputará un máximo del 30 por ciento de la superficie destinada a servicios generales, comunes o asistenciales. En todo caso, en las calificaciones provisional y definitiva se autorizarán los servicios comunes, de acuerdo con lo previsto en el punto 5 de este artículo. Los servicios comunes se facturarán con independencia de la renta de alquiler, en el caso de su utilización voluntaria por cada inquilino. El precio de estos servicios sumado a la renta que pague el inquilino no podrá ser superior al máximo correspondiente a la renta de una vivienda protegida para arrendamiento a 25 años de régimen tasado.

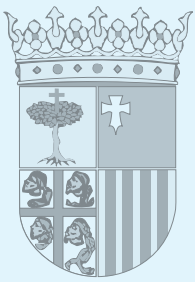
4. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse a la financiación prevista para las viviendas de alquiler de régimen general a 25 años, siendo la cuantía de estas subvenciones la específica para estos alojamientos.

5. La promoción de estos alojamientos protegidos requerirá la celebración de un convenio específico entre el Departamento competente en materia de vivienda y el promotor de la actuación. Este convenio deberá prever, entre otras circunstancias, todos los aspectos relativos a los servicios comunes de la promoción, así como los relativos a la adjudicación y condiciones técnicas de los alojamientos. En el caso de que la promoción se realice en suelo de titularidad municipal será preciso un acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, en la que participará el Ayuntamiento afectado.

Artículo 34. Régimen de los alojamientos para colectivos específicos especialmente protegidos.

1. Se podrán promover alojamientos protegidos con las mismas características determinadas en el artículo anterior para colectivos especialmente protegidos.

2. Tienen la consideración de colectivos especialmente protegidos a los efectos del apartado anterior y del Plan de vivienda:



- a) Mujeres víctimas de la violencia de género.
 - b) Víctimas del terrorismo.
 - c) Familias, jóvenes de hasta 35 años, personas separadas y divorciadas, con ingresos familiares que no excedan de 1'5 veces el IPREM.
 - d) mayores de 65 años, familias constituidas por el padre o la madre y los hijos, con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM.
 - e) Familias en las que uno de sus miembros tenga discapacidad reconocida oficialmente superior al 33 por ciento, con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM.
 - f) Afectados por situaciones catastróficas.
 - g) Personas sin hogar o procedentes de actuaciones de erradicación del chabolismo.
 - h) En los convenios previstos en el artículo 33.5 se podrán definir otros colectivos similares a los anteriores.
3. La renta máxima del alojamiento no podrá exceder de la prevista para las viviendas de alquiler de régimen especial.
4. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse a la financiación prevista para las viviendas de alquiler de régimen especial, siendo la cuantía de las subvenciones la específica para estos alojamientos.

CAPÍTULO V Ayudas financieras

Artículo 35. Ayudas financieras a los inquilinos de vivienda libre.

1. Podrán recibir una ayuda, cuya cuantía máxima anual no excederá del 40 por ciento de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 3.200 euros, aquellos inquilinos de vivienda libre cuyas unidades de convivencia tengan ingresos que no excedan 1'5 veces el IPREM o que pertenezcan a los colectivos especialmente protegidos definidos en el artículo 34. La cuantía de la ayuda no excederá del 20 por ciento de la renta anual a satisfacer con un máximo de 1.600 euros para aquellos inquilinos cuyas unidades de convivencia tengan ingresos que estén comprendidos entre 1'5 y 2'5 veces el IPREM. Los ingresos familiares anuales se refieren a todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista o no relación de parentesco.
2. Podrán recibir la ayuda referida aquellos inquilinos de vivienda libre que cumplan las siguientes condiciones:
- a) Tener un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado según los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
 - b) Que la renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda no supere la prevista en el artículo 40 de este Decreto.
 - c) Tener necesidad de vivienda conforme a lo establecido en la normativa vigente y estar inscrito en el Registro de solicitantes.
 - d) Destinar la vivienda alquilada a residencia habitual y permanente. No se considerará en ningún caso que están destinadas a residencia habitual las viviendas que sean objeto de arrendamiento de temporada ni, en general, las no sujetas a lo establecido en la normativa de arrendamientos urbanos.
3. La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionados a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos al menos cinco años desde la fecha de su reconocimiento.
4. En el caso de que el inquilino haya celebrado el contrato de arrendamiento a través de una bolsa pública de alquiler, podrá solicitar la ampliación de la ayuda hasta completar un periodo máximo de cinco años. En este caso no se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde de la fecha de finalización de las ayudas.
5. Esta subvención podrá ser entregada al inquilino directamente por la Administración o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento, en el caso de que la vivienda esté dentro de una bolsa pública de alquiler.
6. No podrá concederse la ayuda si:
- a) Alguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento fuera beneficiario de la ayuda establecida en el apartado 1 del presente artículo, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.
 - b) El solicitante de la ayuda es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma o, siendo una vivienda libre, se encuentre ubicada en otra localidad diferente a la de la vivienda alquilada por el beneficiario de la ayuda.



c) El solicitante de la ayuda tiene parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual, o bien el arrendador es una persona jurídica y el solicitante es socio o partícipe de la misma.

7. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante el órgano competente en materia de vivienda.

8. Mediante resolución del órgano competente para conceder la ayuda podrá suspenderse el pago de la misma en el caso de que el inquilino deje de pagar la renta.

Artículo 36. Ayudas financieras a los inquilinos de vivienda protegida.

1. Los inquilinos de vivienda protegida recibirán las mismas ayudas financieras y con las mismas condiciones que las previstas para los inquilinos de vivienda libre en el artículo anterior.

2. Los beneficiarios de las ayudas previstas en el punto anterior podrán solicitar la ampliación hasta completar un periodo máximo de 5 años. En este caso no se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos al menos cinco años desde la fecha de finalización de las ayudas.

3. La solicitud deberá ser presentada con una antelación mínima de 2 meses respecto de la fecha de finalización de la ayuda concedida inicialmente.

Artículo 37. Fomento del parque residencial desocupado.

1. Los propietarios de viviendas libres, no destinadas al alquiler durante los últimos doce meses, y cuya superficie no supere los 120 metros cuadrados, que las cedan por un periodo mínimo de cinco años, para su arrendamiento por las bolsas públicas de alquiler de vivienda, podrán obtener, a través de la entidad gestora de la bolsa y con las condiciones establecidas en este Decreto y en su normativa de desarrollo, una subvención de 6.500 euros destinada a la rehabilitación aislada de la vivienda de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de este Decreto. Esta subvención será incompatible con todas las establecidas en el Título tercero.

2. La renta máxima neta anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre, a través de la entidad gestora de la bolsa, no podrá superar la prevista para una vivienda protegida de régimen tasado a 10 años, computando la superficie real de la vivienda. En el caso de que existieran garaje y trastero, sus rentas no podrán exceder de las correspondientes a las de las superficies máximas de los mismos establecidas en este Decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción, con independencia de que las superficies útiles del garaje y trastero pudieran ser superiores a las indicadas.

CAPÍTULO VI

Bolsas públicas de alquiler de viviendas

Artículo 38. Ámbito de aplicación, habilitación y convenios para la mejora de la gestión.

1. Podrán crear bolsas públicas de vivienda en alquiler las Administraciones Públicas por sí o a través de entes instrumentales y sociedades públicas. Las viviendas cedidas a las bolsas públicas de vivienda en alquiler deberán destinarse a arrendamiento para residencia habitual de sus destinatarios, previamente inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida.

2. Las Administraciones públicas o sus entes instrumentales y sociedades públicas deberán solicitar a la Dirección General competente en materia de vivienda la habilitación correspondiente para crear una bolsa pública de alquiler, y actuar como entidad gestora a través de cualquiera de los medios establecidos en la legislación.

3. El titular del Departamento competente en materia de vivienda podrá establecer mediante Orden las condiciones que habrán de cumplir las entidades gestoras de vivienda en alquiler y las entidades colaboradoras para su habilitación como tales. Asimismo, se podrán firmar convenios de colaboración para la gestión de las bolsas de alquiler.

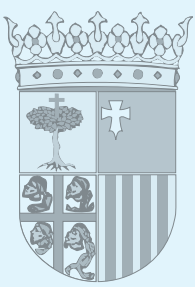
Artículo 39. Gestión de la bolsa pública de vivienda en alquiler.

1. La entidad gestora desarrollará la actividad de intermediación en el arrendamiento de las viviendas que sean incluidas en las bolsas públicas de vivienda en alquiler.

2. Para el desarrollo de la actividad de intermediación corresponden a las bolsas públicas de vivienda en alquiler de vivienda las siguientes funciones:

a) Recibir ofertas de inclusión de viviendas en las bolsas públicas de vivienda en alquiler de sus respectivos titulares.

b) Analizar el estado de la vivienda y valorar la posibilidad de su arrendamiento. No podrán incluirse en las bolsas públicas de vivienda aquellas viviendas que no reúnan las condiciones esenciales de habitabilidad.



c) Asesorar al titular de la vivienda para cumplimentar la solicitud de inclusión de la vivienda en las bolsas públicas de vivienda y adjuntar la documentación precisa, incluso la ficha descriptiva y la documentación gráfica.

d) Asesorar al titular de la vivienda y al inquilino para la celebración del contrato de arrendamiento, así como suscribir el contrato de arrendamiento con el inquilino.

e) Depositar la fianza ante la Administración de la Comunidad Autónoma.

f) Percibir las subvenciones correspondientes al cedente y al inquilino.

g) Tramitar las ayudas para las obras de rehabilitación de la vivienda precisas para su puesta en alquiler y solicitar las subvenciones correspondientes a las mismas. A estos efectos, se deberá certificar por la entidad gestora la ejecución de las obras.

h) Gestión, administración y cobro de la renta y, genéricamente, velar por el buen fin de la relación arrendaticia así como abonar la renta de alquiler al titular cedente de la vivienda reteniendo, una vez formalizado el contrato, la retribución que proceda, que nunca será superior al diez por ciento de las rentas anuales que se pacten. La retención podrá incrementarse en el coste de la contratación de seguros multirriesgo, con un límite máximo del 10 por ciento de las rentas anuales que se pacten.

i) Exigencia al inquilino de un aval bancario, que quedará en depósito en la entidad gestora, por un importe máximo equivalente a las cuatro primeras mensualidades completas de renta que cubra la vigencia del contrato. En el caso de viviendas libres el aval podrá sustituirse por otras garantías consideradas suficientes por la entidad gestora.

j) Servicio de defensa jurídica en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia, y, en todo caso, en la reclamación por desahucio y reclamación de rentas.

k) Cualesquiera otras establecidas en este Decreto y en su normativa de desarrollo.

3. Siempre que figure el arrendamiento de viviendas como objeto social en la entidad gestora, ésta podrá incorporar viviendas de su patrimonio a la bolsa, en las mismas condiciones que el resto de cedentes de viviendas. Podrán también incorporarse a la bolsa viviendas procedentes del patrimonio de otras administraciones o empresas públicas.

Artículo 40. Renta máxima

1. La renta máxima anual inicial a percibir por la entidad gestora de las bolsas públicas de vivienda en alquiler, será la siguiente:

a) Si se trata de vivienda protegida procedente del patrimonio de la entidad gestora u otra administración o empresa pública, la renta máxima que resulte de aplicación en función del régimen de protección.

b) Si se trata de vivienda libre, una renta anual no superior al 5 por ciento del valor máximo de venta de la vivienda usada protegible con arreglo a este Decreto en el mismo ámbito territorial.

2. La renta correspondiente al garaje y trastero, en su caso, no podrá exceder la determinada aplicando el sesenta por ciento de la que corresponda al metro cuadrado de la vivienda con la que se arrienden, con un máximo de veinticinco metros cuadrados y ocho metros cuadrados, respectivamente, con independencia de que las superficies útiles reales.

Artículo 41. Destinatarios de las viviendas incluidas en la bolsa.

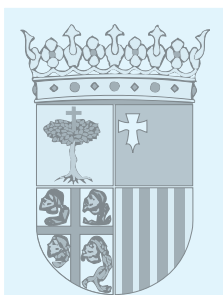
1. Las condiciones y requisitos para acceder a las viviendas de las bolsas públicas de vivienda en alquiler serán equivalentes a las exigidas para acceder a una vivienda protegida para dicho uso. Podrán arrendarse las viviendas de las bolsas públicas de vivienda en alquiler a varias unidades de convivencia entendiéndose por tales las establecidas en la legislación aragonesa. En tal caso, a los solos efectos de bolsas públicas de vivienda en alquiler dichas unidades serán consideradas una única unidad de convivencia.

2. Los demandantes de vivienda podrán acceder a las viviendas disponibles en la bolsa, que se ajusten por su número de habitaciones o metros cuadrados de superficie a las características y al número de miembros de la unidad de convivencia. Asimismo se priorizará el acceso a viviendas cuya renta a pagar por el inquilino no supere el 40 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.

3. Los demandantes que rechacen una vivienda sin que sea justificada por motivos económicos podrán excluirse de la bolsa pública de vivienda en alquiler durante el periodo de un año. A estos efectos se considerará justificada la renuncia a una vivienda cuya renta supere el treinta por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.

Artículo 42. Visado de contratos y solicitud de subvenciones a inquilinos.

1. La entidad gestora deberá someter a visado previo los contratos de arrendamiento relativos a las viviendas de las bolsas públicas de vivienda en alquiler y solicitar en el mismo trámite la concesión de las subvenciones que procedan a favor de los inquilinos.



2. Corresponderá realizar el visado y pronunciarse sobre las subvenciones que se soliciten al Servicio Provincial del Departamento competente en materia de vivienda en cuyo ámbito funcional se ubique la vivienda arrendada.

3. Podrá denegarse el visado por cualquiera de las circunstancias establecidas con carácter general en la legislación de vivienda y, en particular, por falta de cumplimiento por los inquilinos de las condiciones de acceso establecidas en este Decreto.

4. La resolución de concesión de la subvención surtirá efectos desde la firma del contrato de arrendamiento. No procederá el abono de la subvención a inquilinos en caso de impago de la parte de renta cuyo pago hayan de asumir directamente, debiendo éstos reembolsar las cantidades indebidamente percibidas.

Artículo 43. Ayudas financieras a la gestión de bolsas públicas de alquiler.

Las entidades gestoras de bolsas públicas de alquiler podrán ser beneficiarias de una subvención máxima de 650 euros anuales durante un máximo de cinco años por cada contrato de alquiler suscrito para vivienda libre que cumpla con los siguientes requisitos:

a) La renta neta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre, a través de la entidad gestora de la bolsa, no podrá superar la prevista para una vivienda protegida de régimen tasado a 10 años en el mismo ámbito territorial.

b) Los ingresos de la unidad familiar del inquilino no podrán superar en 4,5 veces el IPREM.

c) La percepción de esta subvención será incompatible con la práctica de retenciones en el abono de la renta de alquiler al titular cedente de la vivienda, salvo aquéllas que deriven de los costes de la contratación por la entidad gestora de seguros multirriesgo.

TÍTULO III

Medidas para impulsar la rehabilitación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 44. Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, en las condiciones establecidas para cada modalidad en este título, las incluidas en las siguientes delimitaciones:

a) Áreas de Rehabilitación integral de barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales (ARI).

b) Áreas de renovación urbana (ARU)

c) Ayudas para la erradicación del chabolismo

d) Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

Artículo 45. Concepto de presupuesto protegido.

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en el apartado siguiente, el coste real de aquéllas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

2. Para la determinación del presupuesto protegido en la rehabilitación de viviendas, la superficie máxima computable por vivienda será la de 90 metros cuadrados de superficie útil de la vivienda objeto o resultado de la rehabilitación, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior. Las obras de rehabilitación de una vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las mismas superficies máximas computables en el caso de vivienda protegida de nueva construcción.

3. Para la determinación del presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios, éste será el que corresponda a la superficie útil total del edificio, incluidos espacios comunes, viviendas y locales cuando éstos participen en el coste de ejecución, y computando como máximo 90 metros cuadrados útiles por vivienda y local, pudiendo extenderse a garajes y trasteros, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las mismas superficies máximas que en el caso de vivienda protegida de nueva construcción. Cuando de una rehabilitación se deriven necesariamente obras de adecuación de algunas viviendas, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación.

4. El importe máximo total de la ayuda para rehabilitación estructural o funcional de edificio que podrá percibir el promotor será el resultante de multiplicar el número de viviendas existentes o resultantes de la rehabilitación del edificio por el importe correspondiente a cada una



de ellas, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución, con los límites establecidos en cada caso.

Artículo 46. Precio y renta de las viviendas rehabilitadas.

El precio y la renta de las viviendas rehabilitadas que se destinen a venta y arrendamiento respectivamente no podrán superar las previstas para las viviendas de régimen tasado durante diez años.

Artículo 47. Condiciones generales que deben cumplir los promotores

1. Podrán ser promotores de actuaciones de rehabilitación, en los supuestos y condiciones establecidos en cada caso, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, los propietarios de las viviendas, usufructuarios vitalicios o arrendatarios de las mismas, siempre que cuenten con el consentimiento del propietario, o las comunidades de propietarios en la rehabilitación de edificios.

2. Los promotores deberán dedicar las viviendas objeto de la actuación, durante un plazo mínimo de diez años desde la calificación definitiva, a residencia habitual y permanente.

3. En el caso en que el promotor sea una comunidad de propietarios, un promotor único de edificio, una entidad local o ente instrumental de alguna Administración, no se tendrán en cuenta las referencias de este Decreto respecto a los ingresos.

4. Los beneficiarios, promotores para uso propio o arrendamiento, no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación de viviendas o edificio por el mismo concepto, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención estatal o autonómica.

Artículo 48. Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación.

1. Las obras no se habrán iniciado con anterioridad a la visita técnica oficial. No obstante, podrán calificarse aquellas actuaciones cuyas obras se hayan iniciado una vez solicitada la calificación inicial, en caso de urgencia grave declarada antes del inicio de las obras por el Servicio Provincial competente en materia de vivienda, de oficio o a petición del interesado.

2. Las obras contempladas en las actuaciones dispondrán de la preceptiva licencia municipal de obras.

3. Las soluciones empleadas en la rehabilitación obedecerán a criterios de coherencia técnica, economía y eficiencia así como soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes a las características arquitectónicas del edificio y su entorno; no se protegerán las obras de mantenimiento ordinario de la vivienda ni del edificio ni las que encarezcan innecesariamente el presupuesto de las actuaciones.

Artículo 49. Actuaciones protegidas en viviendas.

Se consideran actuaciones protegidas en elementos privativos (viviendas), a efectos de su financiación, las siguientes:

a) Las que proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, gas y calefacción, servicios higiénicos e instalaciones de cocina, ventilación, iluminación natural y aireación.

b) Las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de la vivienda, entendiéndose por éstas las que supongan la adaptación de los elementos que conforman los cerramientos de una vivienda a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.

c) Las que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento.

d) Las que tengan por finalidad la accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y en concreto las obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de las personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con la normativa vigente.

e) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 90 metros cuadrados.

Artículo 50. Condiciones específicas para la calificación de actuación protegida en viviendas.

1. A efectos de su calificación como protegidas de las actuaciones de rehabilitación deberán cumplirse los siguientes requisitos específicos:

a) La cuantía mínima del presupuesto protegido será de 3.000 euros por vivienda, salvo cuando se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de persona discapacitada.



b) La financiación concertada deberá destinarse a la rehabilitación de una única vivienda, salvo el supuesto de su obtención por titulares de familia numerosa.

2. Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de vivienda, se exigirá que previa o simultáneamente a la actuación, la vivienda haya alcanzado las condiciones mínimas establecidas en la legislación vigente.

Asimismo, la actuación de rehabilitación no se podrá calificar como protegida si la vivienda se encuentra ubicada en un edificio que no posea características estructurales, de estanqueidad frente a la lluvia y funcionales correctas. Esta condición no será aplicable en el caso de que se solicite la rehabilitación integral del edificio, mediante la que se alcance simultáneamente la adecuación estructural y/o funcional del mismo y la de habitabilidad.

La actuación podrá condicionarse al previo análisis de su necesidad, idoneidad y coherencia técnica en los términos que se establezcan mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Artículo 51. Actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios.

1. El objeto de este programa es fomentar la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante la ayuda a comunidades de propietarios de edificios de viviendas, y a propietarios de edificios de viviendas con un valor patrimonial limitado y que sean destinadas a residencia habitual y permanente en régimen de propiedad o alquiler. A los efectos de lo dispuesto en esta sección, tendrá la consideración de actuación protegida la rehabilitación estructural y funcional de edificios.

2. Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de adecuación estructural, funcional y de habitabilidad, la financiación será la que corresponda por los diferentes conceptos conforme a su régimen específico, pudiéndose tramitar los expedientes simultáneamente y ser objeto de una sola resolución.

3. Los edificios de una o varias viviendas deberán tener, al menos, un 50 por ciento de su superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda.

4. Se entenderán por obras de rehabilitación de edificios las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética en los elementos comunes del edificio, y en concreto las siguientes:

a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

b) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, incluyendo la adecuación de cubiertas con o sin intervención sobre los elementos estructurales de las mismas, así como la adaptación a la normativa vigente en materia de redes generales de agua, gas, electricidad y saneamiento, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, servicios generales, protección contra incendios y seguridad frente a accidentes y siniestros. También se incluyen las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad la legislación vigente.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de los edificios, entendiéndose por éstas las que supongan la adaptación de los elementos rehabilitados a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.

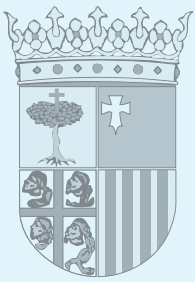
Artículo 52. Requisitos específicos para la calificación de actuación protegida de rehabilitación de edificios.

1. La actuación tendrá un presupuesto protegido superior a 1.500 euros por vivienda, o de 3.000 euros por vivienda cuando se trate de edificio de una sola vivienda u otros edificios destinados de forma permanente y habitual a residencia.

2. Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de edificio, se exigirá que los edificios objeto de remodelación dispongan de adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarlas simultáneamente; y los que van a ser rehabilitados para obtener la adecuación funcional dispongan ya de adecuación estructural.

En todo caso, en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

En actuaciones que no sean de rehabilitación integral del edificio, sino solamente de adecuación estructural y/o funcional, únicamente se protegerá la ejecución de obras de acabados privativos de las viviendas cuando fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.



Artículo 53. Resolución.

1. La calificación de actuación protegida y el reconocimiento de la financiación concertada corresponde al Director General competente en materia de vivienda, que podrá delegar en los Directores de los Servicios Provinciales, sin perjuicio de lo establecido para los supuestos en los que deba intervenir previamente la Comisión Bilateral de Seguimiento prevista en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. El plazo para resolver será de cuatro meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá efectos desestimatorios.

3. La admisión de solicitudes podrá suspenderse por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

4. La concesión de las subvenciones previstas en este Decreto queda condicionada a la existencia de crédito presupuestario, pudiendo modificarse su cuantía o suprimirse en función de las disponibilidades presupuestarias autonómicas.

5. El abono de las subvenciones se efectuará tras la calificación definitiva. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrá regular la concesión de anticipos y pagos parciales de la subvención

CAPÍTULO II

Áreas de rehabilitación integral de barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales (ARI)

Artículo 54. Concepto y declaración de áreas de rehabilitación integral (ARI).

1. A los efectos de este Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación los tejidos residenciales en el medio urbano y rural en los que se desarrollen actuaciones que supongan la superación de las situaciones de infravivienda, la recuperación funcional de centros urbanos, barrios degradados, conjuntos históricos y municipios rurales que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios de uso público, así declarados por la Comunidad Autónoma, y acogidos a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

2. Se entiende por municipio rural el de menos de 5.000 habitantes de derecho.

3. En caso de promoción en el área objeto de rehabilitación de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de financiación concertada establecidos en los títulos I y II de este Decreto, así como las ayudas para la eficiencia energética previstas en el artículo 76 de este Decreto.

Artículo 55. Objeto de las actuaciones.

1. En las áreas de rehabilitación integral (ARI) podrán ser protegidas las siguientes operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas:

a) En elementos privativos del edificio -viviendas-, las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética, definidas en el artículo 49.

b) En elementos comunes del edificio las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, definidas en el artículo 51.

c) En espacios de uso público, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad, comprendiendo, en su caso, obras de demolición.

2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación de estas Áreas podrán quedar exentos de las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido y niveles de ingresos de los solicitantes, que no serán tenidos en cuenta para su calificación de actuación protegida y acceso a la financiación establecida, siempre que así se acuerde en la declaración del Área.

Artículo 56. Condiciones de las ARI.

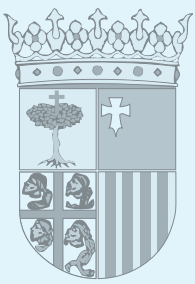
Las ARI deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 46 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 57. Condiciones específicas de los beneficiarios de las ARI.

En el supuesto de que los beneficiarios de la financiación sean personas físicas, habrán de disponer de ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación de elementos privativos de los edificios -viviendas-.

Artículo 58. Financiación concertada.

1. El ente gestor o promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, en las condiciones previstas en el artículo 48 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-



2012, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de las actuaciones, con un período máximo de amortización de quince años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años. Los titulares de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del área podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor o si éste no hubiera obtenido el préstamo convenido, dichos titulares podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio, con un período máximo de amortización de quince años, sin período de carencia.

2. Se podrán obtener también las siguientes subvenciones:

a) En áreas de rehabilitación integral de barrios degradados y centros urbanos:

1. Rehabilitación de vivienda para adecuación de habitabilidad y la superación de las situaciones de infravivienda, una subvención en cuantía correspondiente al 60 por ciento del presupuesto protegido, con límite absoluto de 5.000 euros. Dicho límite absoluto podrá elevarse a 7.000 euros en el supuesto de que los ingresos familiares del solicitante no excedan de 2,5 veces el IPREM, y no se trate de un promotor único del edificio; salvo que se trate de un edificio de una sola vivienda que se destine a residencia habitual y permanente del solicitante.

2. En rehabilitación de edificio, una subvención por un importe máximo del 60 por ciento del presupuesto de la obra de edificio objeto o consecuencia de la rehabilitación, con una cuantía máxima por vivienda o local, que no supere los 11.000 euros.

b) En áreas de rehabilitación integral de centros históricos y municipios rurales:

1. Rehabilitación de vivienda para adecuación de habitabilidad y la superación de las situaciones de infravivienda, una subvención en cuantía correspondiente al 60 por ciento del presupuesto protegido, con límite absoluto de 6.000 euros. Dicho límite absoluto podrá elevarse a 7.000 euros en el supuesto de que los ingresos familiares del solicitante no excedan de 2,5 veces el IPREM, y no se trate de un promotor único del edificio; salvo que se trate de un edificio de una sola vivienda que se destine a residencia habitual y permanente del solicitante.

2. En rehabilitación de edificio, una subvención por un importe máximo del 60 por ciento del presupuesto de la obra de edificio objeto o consecuencia de la rehabilitación, con una cuantía máxima por vivienda o local, que no supere los 12.000 euros.

c) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio de uso público del ARI, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto protegido de dichas obras en ARI de barrios degradados y centros urbanos, o de un 50 por ciento en ARI de centros históricos y municipios rurales, con un límite, respectivamente, del 40 por ciento y del 50 por ciento de las subvenciones previstas a la rehabilitación de viviendas y edificios del área afectada conforme a un plan de prioridades en la urbanización que deberá presentarse en la Dirección General competente en materia de vivienda.

d) Los residentes en las viviendas objeto de rehabilitación, en el supuesto de necesidad de realojo durante la ejecución de las obras, tendrán derecho en todo caso a las máximas ayudas correspondientes a inquilinos de vivienda libre establecidas en el artículo 35, por un período máximo de 24 meses.

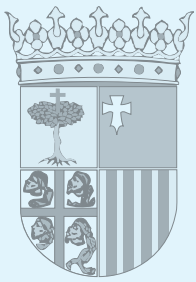
e) El ente gestor de la actuación podrá recibir una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuando ésta proceda. La fórmula de gestión y cuantía se establecerán en el acuerdo suscrito en la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 59. Gestión de las áreas de rehabilitación integral.

1. Los municipios proponentes deberán redactar y presentar ante la Dirección General competente en materia de vivienda la documentación establecida en la normativa estatal, consistente en la delimitación geográfica del perímetro y una memoria programa compuesta, como mínimo por una justificación de la situación de vulnerabilidad, un programa de acciones integradas, un plan de realojo y retorno, así como la memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del programa. Además, deberá incluirse la estimación de los costes, justificando la viabilidad financiera de la operación y cuantas otras cuestiones resulten preceptivas conforme a la normativa estatal y autonómica.

2. La Diputación General de Aragón podrá promover convenios, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, con entidades financieras, entidades aseguradoras, organizaciones profesionales y entidades sin ánimo de lucro, para una mejor gestión de las áreas de rehabilitación integral y, en particular, para fomentar su declaración.

3. Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda podrá desarrollarse el régimen de declaración y gestión en áreas de rehabilitación integral.



CAPÍTULO III Áreas de renovación urbana (ARU)

Artículo 60. Concepto y declaración de áreas de renovación urbana (ARU).

1. Se entenderán como áreas de renovación urbana los barrios o conjuntos de edificios que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes

2. El área de renovación urbana deberá ser declarada por la Comunidad Autónoma de Aragón, previo acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 61. Condiciones de las áreas de renovación urbana (ARU).

1. Las ARU deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 50 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Las actuaciones de rehabilitación en las viviendas no renovadas no podrán superar el 20% de las actuaciones de vivienda renovadas.

Artículo 62. Condiciones específicas de los beneficiarios de las ARU.

Los promotores del área deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por ciento de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 63. Financiación concertada.

1. El ente gestor o promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, en las condiciones establecidas en el artículo 52 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Se podrán obtener también las siguientes subvenciones:

a) Una subvención para sustitución de edificios de vivienda, por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto protegido de las viviendas renovadas, con una cuantía máxima por vivienda protegida construida en procesos de sustitución de edificios, incluida la urbanización, de 45.000 euros.

El límite de la ayuda por reurbanización será del 40 por ciento del coste de la reurbanización (demoliciones y urbanización) y siempre que no supere el 40 por ciento de la subvención que corresponda al proceso de renovación de la edificación.

A estos efectos, el presupuesto protegido máximo de ejecución de las viviendas será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la Comisión Bilateral, y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, el porcentaje antes indicado del precio máximo se reducirá al 80 por ciento.

b) Una subvención máxima por vivienda rehabilitada o local, objeto o consecuencia de la rehabilitación, destinada al alquiler o a residencia habitual del promotor de la rehabilitación, por los conceptos y cuantías máximas establecidos en el artículo 58.2.a) para áreas de rehabilitación integral de barrios degradados y centros urbanos.

c) Una subvención para realojos temporales por unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 100 por cien de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 6.000 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda sin exceder de un máximo de cuatro años.

d) El ente gestor de la actuación podrá recibir una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuando ésta proceda. La fórmula de gestión y cuantía se establecerán en el acuerdo suscrito en la comisión bilateral de seguimiento.

CAPÍTULO IV Ayudas para la erradicación del chabolismo

Artículo 64. Objeto de las actuaciones.

Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Artículo 65. Beneficiarios de las ayudas.

Los beneficiarios de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.



Artículo 66. Gestión de las actuaciones.

Deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la Comisión Bilateral de seguimiento con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento en los que se concretarán el número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento deberá elaborarse una Memoria-Programa que incluya la documentación establecida en el artículo 56.3 del Real Decreto 2066/ 2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 67. Financiación concertada.

1. La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones, destinadas a las entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo.

2. Se podrá obtener una subvención para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 100 por cien de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 6.000 euros anuales por vivienda.

La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de realojos previsto en la Memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. El ente gestor de la actuación podrá recibir una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuando ésta proceda. La fórmula de gestión y cuantía se establecerán en el acuerdo suscrito en la comisión bilateral de seguimiento.

CAPÍTULO V

Rehabilitación aislada de edificios y viviendas

Artículo 68. Concepto de rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

Se entenderá como rehabilitación aislada aquellas actuaciones destinadas tanto para mejora de la habitabilidad de viviendas para uso propio o arrendamiento, como para la adecuación estructural y funcional de los edificios que tengan lugar fuera de las áreas declaradas por la Comunidad Autónoma.

Artículo 69. Condiciones específicas para la rehabilitación aislada.

1. Los edificios y viviendas incluidos en la rehabilitación aislada deberán tener una antigüedad mínima de 30 años, salvo en los siguientes supuestos:

- a) cuando se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de persona discapacitada, mayor de 65 años o dependiente;
- b) cuando se trate de la supresión de barreras arquitectónicas en edificio,
- c) cuando se trate de edificios de titularidad pública, previo convenio.

2. El presupuesto protegido de la rehabilitación de vivienda y de edificio no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del 70 por ciento del Módulo Básico Aragonés, aplicable en el momento de la calificación provisional.

Artículo 70. Condiciones específicas de los beneficiarios de rehabilitación aislada.

En el supuesto de que los beneficiarios de la financiación sean personas físicas, habrán de disponer de ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación de elementos privativos de los edificios -viviendas-.

Artículo 71. Financiación concertada de adecuación de viviendas.

1. La financiación concertada de las actuaciones protegidas de rehabilitación para viviendas adoptará la modalidad de subvención en cuantía correspondiente al 40 por ciento del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 4.000 euros.

2. Las subvenciones establecidas en el apartado anterior se incrementarán hasta el 50 por ciento del presupuesto protegido y 5.000 euros, cuando las obras para la adecuación de la habitabilidad tengan por objeto la mejora de la accesibilidad de personas mayores de 65 años, de personas con discapacidad o dependientes.

Artículo 72. Financiación concertada de rehabilitación de edificios

1. Para acceder a la financiación concertada de rehabilitación de edificio será necesario:

a) Que el promotor de la actuación de rehabilitación de los elementos comunes de los edificios de viviendas sea la comunidad de propietarios o, en el caso de actuaciones en edificios de viviendas destinadas al alquiler, la persona física o jurídica propietaria del edificio.

b) Que el valor catastral medio de las viviendas del edificio a rehabilitar, multiplicado por un coeficiente de referencia para cada ámbito municipal o comarcal determinado mediante



Orden del Consejero competente en materia de vivienda, no supere el precio máximo de compra de una vivienda usada de superficie equivalente a la media de las viviendas de referencia, sin que pueda computarse en ningún caso una superficie media mayor de noventa metros cuadrados.

2. El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido sin subsidiación, en las condiciones establecidas en el artículo 60 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3. Además del préstamo previsto en el punto anterior, las actuaciones para rehabilitación estructural y funcional, así como para la rehabilitación integral podrán ser objeto de una subvención de hasta el 40 por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 7.500 euros por vivienda, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución de la rehabilitación.

CAPÍTULO VI

Rehabilitación integral de edificios destinados a venta o arrendamiento

Artículo 73. Financiación específica de rehabilitación integral de edificios destinados a venta o arrendamiento.

1. Si el promotor de la rehabilitación integral de un edificio completo no solicitara las ayudas financieras establecidas en este Decreto para la rehabilitación podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

a) Solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción para venta siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en este Decreto, a cuyo sistema de ayudas financieras podrán acogerse el promotor y los compradores.

b) Solicitar la financiación concertada establecida en este Decreto para la promoción de viviendas en arrendamiento, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

2. Se entenderá que la totalidad de las viviendas van a ser destinadas a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual.

CAPÍTULO VII

Rehabilitación de vivienda para cesión en arrendamiento

Artículo 74. Actuaciones protegidas de rehabilitación para cesión en arrendamiento

El titular de una vivienda, promotor de su rehabilitación en las condiciones establecidas en este Decreto para la rehabilitación aislada, que vaya a ser cedida a una bolsa pública de alquiler, durante un plazo mínimo de cinco años podrá obtener una subvención de 100 por cien del presupuesto protegido, con un límite de 6.500 euros.

CAPÍTULO VIII.

Rehabilitación de vivienda protegida de promoción pública

Artículo 75. Rehabilitación de vivienda protegida de promoción pública

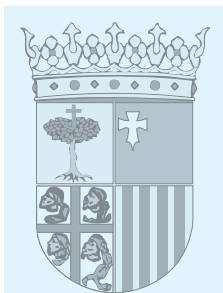
De acuerdo con el Convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón podrá cofinanciar la rehabilitación, bajo cualquier modalidad, de viviendas protegidas de los patrimonios públicos, siempre que se mantengan las condiciones del régimen inicial de protección.

TÍTULO IV

Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas

Artículo 76. Ayuda a la promoción y renovación de viviendas protegidas.

1. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en la normativa vigente en materia de certificación de eficiencia energética, podrán acceder a una subvención, una vez concedida la calificación provisional, con las siguientes cuantías:



	Niveles de calificación energética		
	A	B	C
Subvención (euros/vivienda)	4.500	3.500	2.000

2. Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en ARI y ARU.

3. Estas ayudas son incompatibles, siempre que se dirijan a la misma finalidad, con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

TÍTULO V

Actuaciones en materia de suelo.

Artículo 77. Actuaciones en materia de suelo.

1. La calificación como actuación protegida y el reconocimiento de financiación concertada para la urbanización de suelo, incluyendo en su caso, la adquisición onerosa del mismo, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, tendrá lugar, en las condiciones establecidas en el capítulo V del título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. La declaración de Área de Urbanización Prioritaria de Suelo se realizará por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, previa formalización de un Convenio de colaboración en el marco de la Comisión Bilateral de Seguimiento prevista en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con participación del Ayuntamiento en cuyo término se desarrolle la actuación.

TÍTULO VI.

Participación y seguimiento

Artículo 78. Comisión de participación y seguimiento.

1. Se crea la Comisión de participación y seguimiento del Plan de Vivienda 2009-2012 como órgano participativo y de asesoramiento.

2. La Comisión tendrá la siguiente composición:

- a) El Consejero competente en materia de vivienda, que la presidirá.
- b) El Director General competente en materia de vivienda.
- c) Dos funcionarios de la Dirección General competente en materia de vivienda, uno de los cuales actuará como Secretario.
- d) Un representante de la Federación aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias.
- e) Un representante de las entidades financieras con domicilio en Aragón.
- f) Un representante de las asociaciones de promotores aragonesas.
- g) Un representante de las asociaciones de cooperativas y empresas gestoras de cooperativas y proyectos inmobiliarios aragonesas.
- h) Un representante de las asociaciones de consumidores aragonesas.
- i) Un representante de los sindicatos más representativos en Aragón.

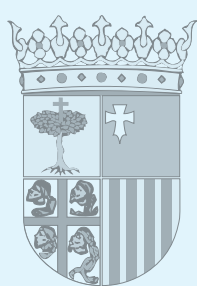
3. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se desarrollará el régimen de la Comisión.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—Modificación de parámetros.

1. La cuantía del Módulo Básico Aragonés se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil. Por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrá modificar este parámetro, así como los demás parámetros numéricos referenciales de este Decreto, previa consulta a la Comisión de participación y seguimiento.

2. Cuando se revise el Módulo Básico Aragonés deberá incorporarse, como mínimo, la variación del índice general del sistema de índices de precios al consumo acumulada desde la inmediatamente anterior salvo que, como consecuencia de su aplicación, se superasen los máximos vigentes previstos en la normativa estatal para cada tipo de actuación protegida.



Segunda.—Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

El Departamento competente en materia de vivienda instará al Ministerio de Vivienda, en el primer periodo hábil para ello conforme a la normativa estatal, la declaración de los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Tercera.—Valores de referencia de los inmuebles aplicables para la rehabilitación de edificios.

A los efectos de lo establecido en el artículo 72.1.b, en defecto de regulación expresa mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda del coeficiente de referencia aplicable al valor catastral de las viviendas en cada ámbito territorial, se adoptarán los coeficientes que tenga establecidos en el respectivo momento la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Cuarta.—Subvenciones a la vivienda de promoción pública.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón gestionará a los adquirentes en primera transmisión de viviendas protegidas de promoción pública una subvención personal y especial por un importe coincidente con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas.

Quinta.—Habilitación de gestión a Entidades Locales.

La gestión de las ayudas de rehabilitación aislada de edificios y viviendas prevista en este Decreto, incluida la resolución definitiva, podrá ser realizada por Ayuntamientos u otras Entidades Locales, mediante la suscripción del correspondiente convenio administrativo.

Sexta.—Ayudas en supuestos catastróficos y de emergencia.

Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrán regular ayudas de rehabilitación para supuestos catastróficos y de emergencia.

Séptima.—Ayudas complementarias.

Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrán aprobar con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuantías complementarias a las ya previstas en las líneas de ayudas contenidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Octava.—Cláusulas de penalización en contratos de compraventa de vivienda protegida.

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón no autorizará modelos de contrato ni visará contratos que incluyan cláusulas de penalización, en el supuesto de que la renuncia a la adquisición por parte de los adjudicatarios resultantes de procesos públicos de selección se deba a la denegación de financiación cualificada por parte de, al menos, dos entidades de crédito. A tales efectos, las citadas entidades de crédito emitirán el certificado correspondiente que entregarán al solicitante del crédito denegado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Vigencia de las ayudas y subvenciones previstas en este Decreto.

1. La aplicación del régimen de ayudas y subvenciones establecidas en este Decreto quedará condicionada a las siguientes reglas:

a) Respecto de las actuaciones protegidas en materia de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, se requerirá la publicación de la Orden del titular del Ministerio de Vivienda prevista en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como el Convenio de financiación que ha de concertarse entre el Ministerio de Vivienda y la Diputación General de Aragón.

b) En tanto no se cumplan las condiciones previstas en la letra anterior, seguirá siendo de aplicación el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, con exclusión de lo previsto en la disposición adicional octava.1.b.

c) El régimen de rentas y precios máximos de las viviendas protegidas y usadas será de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

2. Se podrán suscribir acuerdos de áreas de urbanización prioritaria (AUP) en las comisiones bilaterales de seguimiento antes de la entrada en vigor de la Orden a que se refiere la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.



3. Las normas y las ayudas y subvenciones relativas a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación aislada de edificios y viviendas previstas en este Decreto serán de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor del mismo.

Respecto de las solicitudes presentadas a la entrada en vigor de este Decreto se tramitarán de acuerdo a lo siguiente:

— Rehabilitación aislada de viviendas: se registrarán por el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

— Rehabilitación aislada de edificios: las actuaciones no calificadas provisionalmente se tramitarán según las normas del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, salvo que las disposiciones del presente Decreto resulten más favorables, en cuyo caso se tramitarán de acuerdo con él.

4. Las normas y las ayudas y subvenciones relativas a las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación integral previstas en este Decreto serán de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor del mismo. En Áreas de Rehabilitación Integral o de Conjuntos Históricos con solicitud de calificación provisional en tramitación o con calificación provisional otorgada, y no calificadas definitivamente, podrá solicitarse, en el plazo de dos meses, la modificación de su calificación provisional conforme a lo establecido en este Decreto.

5. Las normas sobre ayudas financieras a los propietarios de vivienda libre previstas en este Decreto serán de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor del mismo.

6. Las normas previstas en este Decreto sobre ayudas financieras a los inquilinos de vivienda libre y protegida, así como a las bolsas públicas de alquiler, serán de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor del mismo.

7. Las ayudas para inquilinos de viviendas protegidas previstas en el artículo 36 de este Decreto serán de aplicación a aquellos contratos de arrendamiento celebrados desde el 13 de enero de 2008. Las solicitudes deberán presentarse en el plazo de 2 meses desde la entrada en vigor de este Decreto.

8. Será de aplicación directa lo dispuesto en la disposición transitoria primera, 2. e y f del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Segunda.—Inclusión en el nuevo plan de actuaciones calificadas al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Podrán acogerse a lo establecido en este Decreto, siempre que sus características se adecúen a las establecidas en el mismo, las actuaciones con solicitud de calificación provisional en tramitación o con calificación provisional otorgada en la que se reconozca el derecho a la concesión de financiación concertada, que no haya sido autorizado préstamo concertado por el Ministerio de Vivienda con anterioridad a la Orden ministerial a la que se refiere la disposición transitoria primera, 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. A tal efecto, los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda extenderán la oportuna diligencia.

En ningún caso podrá modificarse al alza el precio o la renta pactados en contratos suscritos antes de la entrada en vigor de este Decreto. Tampoco podrá modificarse si se ha producido la adjudicación provisional de la vivienda.

Tercera.—Vigencia de la Orden de 12 de junio de 2006 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo del Plan 2005-2008 y de la Orden de 28 de diciembre de 2007 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Rehabilitación Integral o de Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico, de acuerdo con el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

La Orden de 12 de junio de 2006, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo del Plan 2005-2008 y la Orden de 28 de diciembre de 2007 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Rehabilitación Integral o de Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico, de acuerdo con el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, seguirán vigentes en tanto no se apruebe una Orden que las sustituya, en todos aquellos aspectos que no se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.



Cuarta.—Precios de venta de viviendas de promoción pública en segundas transmisiones.

Los precios máximos de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y normativa de desarrollo, calificadas antes de la entrada en vigor de este Decreto, en segunda o posteriores transmisiones, serán el 85 por ciento del que corresponda a las viviendas de promoción pública que se califiquen o hubieran podido calificarse en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, según lo dispuesto en este Decreto. Este sistema de precios será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

Quinta.—Medidas para impulsar los programas de rehabilitación de viviendas y edificios desde la entrada en vigor del presente Decreto hasta el 31 de diciembre de 2009.

1. En el período de referencia podrán adoptarse las medidas siguientes:

a) Con posterioridad a la calificación provisional de las ayudas financieras en las áreas de rehabilitación, y de las ayudas a la rehabilitación aislada de edificios, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor de la actuación la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa justificación del inicio de las obras. Las cantidades cuyo anticipo se autorice deberán ser garantizadas en la forma y condiciones establecidas en el artículo 84 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, con objeto de asegurar su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o en su caso de la ausencia de la certificación de finalización de las obras en el plazo establecido.

b) Las cuantías de las subvenciones a la rehabilitación de viviendas y edificios que se califiquen provisionalmente durante este período o que se encuentren pendientes de calificación definitiva, se incrementarán en un 10 por ciento, incluso en las áreas de rehabilitación ya declaradas, si se justifica el inicio de la ejecución de las obras antes del 31 de diciembre de 2009.

2. El límite temporal de aplicación de las medidas del apartado anterior será prorrogable mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Sexta.—Suelos reservados para la construcción de viviendas protegidas de precio máximo y básico conforme a anteriores Planes de Vivienda del Gobierno de Aragón.

1. Cuando en virtud de convenio urbanístico, planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o acuerdo de adjudicación de suelo, por cualquier Administración o empresa pública se haya pactado o previsto la promoción de viviendas protegidas de precio máximo conforme a anteriores planes de vivienda del Gobierno de Aragón, y éstas no hayan sido calificadas provisionalmente como protegidas, se calificarán como viviendas protegidas de régimen general. También podrán calificarse como de régimen tasado las promovidas sobre suelos privados.

El número de viviendas de régimen tasado que podrá calificarse en los ámbitos de planeamiento o gestión a los que se refiere el párrafo anterior será el resultante de la aplicación de las reglas y criterios del presente Decreto.

2. Cuando en virtud de convenio urbanístico, planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o acuerdo de adjudicación de suelo por cualquier administración o empresa pública se haya pactado o previsto la promoción de viviendas protegidas de precio básico conforme a anteriores planes de vivienda del Gobierno de Aragón y éstas no hayan sido calificadas provisionalmente como protegidas, se calificarán como viviendas protegidas de régimen general.

Séptima.—Promociones de viviendas de régimen tasado.

Los promotores que hayan adquirido suelos destinados a vivienda protegida antes de la entrada en vigor de este Decreto podrán solicitar, hasta el 31 de diciembre del 2009, la calificación provisional de viviendas de régimen tasado de acuerdo con las disposiciones previstas en el artículo 23 del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

Octava.—Suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

A los efectos de la calificación provisional, a los suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del artículo 8.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, redactado por el Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, relativo a la repercusión del precio del suelo y del coste de la urbanización respecto del precio



final de las viviendas protegidas, les será de aplicación la normativa vigente en el momento de su adquisición.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

Primera.—Derogación expresa

Quedan expresamente derogados el Decreto 225 /2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, y el Decreto 317/2007, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

Segunda.—Derogación por incompatibilidad

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

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Supresión de la cédula de habitabilidad para el caso de primeras ocupaciones de edificios destinados a viviendas o alojamientos de carácter residencial.

Se suprime la cédula de habitabilidad para primera ocupación de edificios de viviendas de nueva construcción o alojamientos residenciales, prevista en el artículo segundo del Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la cédula de habitabilidad.

Se mantiene la vigencia de las disposiciones normativas relativas a la cédula de habitabilidad para el caso de segundas y posteriores ocupaciones.

Segunda.—Modificación del artículo 3 del Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles de Aragón.

El artículo 3 del Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas de Aragón, aprobado mediante Decreto 191/1998, de 17 de noviembre queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 3. Documentación técnica inicial.

1. Con la solicitud de declaración inicial o calificación provisional el promotor incluirá dos ejemplares visados del Proyecto de ejecución o del Proyecto básico plegados en formato UNE-A4. Si durante la tramitación hubiera modificaciones del proyecto podrán requerirse documentos refundidos con única fecha de redacción y visado.

2. En todo caso se incluirán los siguientes documentos adicionales:

a) El Estudio de Seguridad y Salud en todos los casos de promoción de más de una vivienda, que deberá tener sus planos y su reflejo en el Presupuesto mediante un capítulo independiente. En el caso de promoción de una sola vivienda, será suficiente con el Estudio Básico de Seguridad y Salud.

b) El Programa de Control de Calidad, que deberá tener su reflejo en el Presupuesto mediante un capítulo independiente y que cumplirá al menos el Programa Mínimo de Control de la Obra.

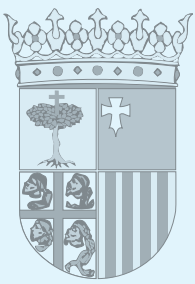
c) Un cuadro de superficies pormenorizado, incluyendo la superficie construida total y la superficie útil de cada vivienda y anejos.

d) El estudio geotécnico, de acuerdo con el programa de control de calidad, como documento que debe incluirse en el proyecto de ejecución, si bien no es exigible como documento adicional al proyecto básico.

3. En el caso de que la declaración inicial o calificación provisional hubiera sido otorgada de acuerdo con el proyecto básico, su eficacia se condicionará a la entrega y autorización de dos ejemplares del proyecto de ejecución y de los preceptivos documentos adicionales, así como del definitivo programa de control de calidad. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin la previa autorización del proyecto de ejecución, en la que se deberá comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico y al cumplimiento de las exigencias técnicas reguladas en este Reglamento.

4. En el transcurso de la obra, y previo a la concesión de la declaración final o calificación definitiva, los servicios técnicos del Servicio Provincial correspondiente, podrán inspeccionar las obras realizadas con objeto de comprobar el cumplimiento de las normas aplicables, así como la adecuación entre los proyectos presentados y la obra realizada».

Tercera.—Modificación del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.



El Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 3 del artículo 14 queda redactado del siguiente modo:

«3. En las promociones de vivienda protegida en las que la adjudicación no corresponda a la Administración, los listados de adjudicatarios propuestos por las entidades promotoras, incluidas las cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras personas o entidades cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, o sus entidades gestoras, sólo podrán incluir a solicitantes previamente inscritos en el Registro.»

Dos. Se añade el siguiente apartado c) al artículo 24.3:

«c) En caso de que el solicitante inscrito en el Registro considere que su situación económica le impide hacer frente a la financiación de la vivienda protegida o a la satisfacción de la renta mensual en régimen de arrendamiento, podrá solicitar la suspensión de su inscripción en el Registro por el plazo de un año. «

Tres. El apartado 1 del artículo 23 queda redactado del siguiente modo:

«1. El solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales ponderados no superiores a los establecidos en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda como máximos para acceder a la tipología de vivienda de que se trate. Cuando se trate del acceso a una vivienda protegida en propiedad, el solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales no inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, de acuerdo a las previsiones contenidas en el Decreto del Plan de Vivienda que esté vigente en cada momento.»

Cuatro. Se añade el siguiente apartado d) al artículo 25:

«d) Cuando en los seis meses anteriores a la adjudicación provisional de vivienda, o con posterioridad a dicha fecha, se produzca una reducción sustancial en los ingresos del adjudicatario por alguno de los siguientes motivos:

- 1) En el caso de trabajadores por cuenta ajena, que se les haya declarado en situación de desempleo.
- 2) En el caso de trabajadores por cuenta propia, cuando se produzca el cese en la actividad.
- 3) En todo caso, cuando la entidad de crédito deniegue al adjudicatario la subrogación en el préstamo cualificado.»

Cinco. Queda derogado el artículo 47.

Seis. El artículo 52 queda redactado como sigue:

«Artículo 52. Inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirir o arrendar viviendas.

1. Cuando las viviendas de nueva construcción declaradas provisionalmente protegidas no pudieran adjudicarse en venta o alquiler por la inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, el promotor podrá solicitar la adjudicación a unidades de convivencia que, cumpliendo los restantes requisitos de acceso a viviendas protegidas, cuenten con rentas que no superen 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

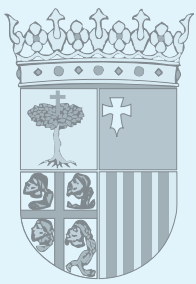
2. Cuando, aún así, no pudiesen adjudicarse las viviendas, el promotor podrá solicitar la adjudicación de las viviendas a unidades de convivencia que no cumplan con los requisitos de acceso. En este caso, las viviendas así adjudicadas seguirán siendo viviendas protegidas con plena sujeción al régimen jurídico específico de éstas, pero los adjudicatarios no tendrán derecho a las fórmulas de financiación cualificadas.

El promotor deberá cancelar el préstamo cualificado correspondiente a las citadas viviendas. En caso de promociones para arrendamiento, deberá, además, devolver las ayudas percibidas. A estos efectos, el órgano competente dictará una resolución que deberá incluir, en su caso, la nueva cuantía máxima del préstamo convenido a percibir por el promotor, quedando automáticamente modificada la cuantía inicialmente reconocida en la Calificación Provisional.

3. Cuando ninguna de las viviendas declaradas provisionalmente protegidas pudiera adjudicarse en venta o alquiler por inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, previamente certificada por la administración, el promotor podrá desistir del expediente de protección, quedando sin efecto la calificación provisional previa devolución íntegra de las ayudas percibidas y regularización de las exenciones fiscales disfrutadas con los intereses que en cada caso procedan.

4. Las previsiones de este artículo serán igualmente de aplicación a las viviendas de promoción pública que gestionen las Administraciones Públicas en régimen de arrendamiento.

5. A los efectos previstos en este artículo, será necesario que el promotor justifique la imposibilidad de la adjudicación de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en el presente



Reglamento, así como la concurrencia de los supuestos detallados en este artículo, y que, mediante resolución del Director General competente en materia de Vivienda y Rehabilitación se declare expresamente su aplicación.»

Siete. Corrección de errores.

1. En el TÍTULO I, donde dice «CAPÍTULO IV. Promoción privada convenida», debe decir «CAPÍTULO III. Promoción privada convenida».

2. En el apartado 2 del artículo 31, la letra d) pasa a ser c).

Cuarta.—Habilitación de desarrollo normativo

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el ámbito de sus competencias para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Quinta.—Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

Zaragoza, 14 de abril de 2009.

**El Presidente del Gobierno de Aragón,
MARCELINO IGLESIAS RICO**

**El Consejero de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes
ALFONSO VICENTE BARRA**