

Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

I

El artículo 47 de la Constitución Española consagra el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y encomienda a los poderes públicos a promover las condiciones y normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Este mandato subraya la trascendencia de la vivienda como condición previa para el goce de otros derechos fundamentales, como la integridad física y moral, la protección de la salud y el derecho a un medio ambiente adecuado, así como la libertad de empresa y el derecho de propiedad, modulados ambos por su función social y el interés general.

La garantía constitucional de este derecho es una responsabilidad compartida entre el Estado, las Comunidades Autónomas y las Corporaciones Locales, y constituye uno de los problemas fundamentales pendientes por resolver de nuestro periodo democrático. Durante dicho periodo democrático, el legislador autonómico, conforme al artículo 148.1.3.^a CE, ha ido asumiendo su competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, lo que les ha permitido definir y ejecutar una política de vivienda propia que se ha ido sumando a las iniciativas estatales. En paralelo, las entidades locales, en ejercicio de la autonomía municipal, conforme al artículo 137 CE, gestionan el planeamiento urbanístico, la promoción y conservación de la vivienda protegida, la rehabilitación edificatoria y los servicios de mediación y atención a la demanda.

Si bien el papel de la Administración General del Estado en materia de vivienda ha sido significativo, a través de planes estatales cuatrienales y de importantes asignaciones presupuestarias estatales, que han llegado a suponer más del 70% de su financiación, hasta fechas recientes no existió una ley estatal marco que estableciera las condiciones básicas para garantizar la igualdad en el ejercicio efectivo de ese derecho. Por tanto, durante cuarenta y cinco años, hasta la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el Estado no desarrolló un marco normativo propio que materializara de manera integral el mandato del artículo 47 CE.

La ausencia de un referente normativo estatal fue reseñada críticamente por el Tribunal Constitucional en la Sentencia 80/2018 de 5 de julio, llegando a afirmar que no habiendo el legislador estatal ejercido la habilitación que el artículo 149 CE le otorga, el legislador autonómico en materia de vivienda no encuentra límites desde la perspectiva constitucional. La doctrina constitucional ha clarificado que la vivienda no constituye un título competencial autónomo, sino que puede encuadrarse bajo diversos títulos, como el artículo 149.1.1.^a y 149.1.13.^a de la Constitución Española según el enfoque y los instrumentos regulatorios empleados.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, introduce por primera vez en la democracia una norma estatal que regula de manera integral este derecho y delimita claramente el papel del Estado. Esta ley, en sus artículos 12, 23 y 24, habilita a la administración estatal a dictar planes estatales plurianuales de vivienda, de carácter reglamentario, que definen las tipologías de vivienda protegida, las líneas de ayudas públicas y los requisitos de acceso.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana diseña el contenido del Plan, coordina y evalúa su despliegue, asegurando su coherencia general; convoca conferencias sectoriales y comisiones multilaterales, elabora guías técnicas y criterios homogéneos, y recopila indicadores que permiten medir la ejecución y el impacto de las políticas en todas las escalas territoriales, estableciendo así los mecanismos de coordinación, de comunicación y de participación con los agentes implicados: Comunidades Autónomas, Entidades Locales, Tercer Sector y demás entidades implicadas. Además, a través de los Presupuestos Generales del Estado, distribuye los créditos entre las comunidades autónomas con criterios objetivos de reparto aprobados en Conferencia Sectorial y ratificados por el Consejo de Ministros, formalizando posteriormente los compromisos financieros mediante convenios de colaboración. De este modo, la Administración General del Estado garantiza un marco común de equidad normativa y de igualdad en el acceso a la vivienda, mientras que la gestión y ejecución del Plan se descentraliza.

Por otra parte y con carácter general, la gestión y ejecución del Plan se puede encomendar a entidades colaboradoras, como son los organismos, entidades y corporaciones de derecho público, las empresas públicas o sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las administraciones públicas, las asociaciones referidas en la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, o las entidades sociales proveedoras de vivienda. A través de convenios y acuerdos específicos, estas entidades pueden asumir tareas clave, como la gestión administrativa, la transferencia de fondos o incluso la adjudicación y cesión directa de viviendas, reforzando así la capacidad pública de ampliar la oferta asequible y garantizar la llegada efectiva de las ayudas a quienes más lo necesitan.

Bajo el paraguas de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el Gobierno de España creó el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, órgano responsable de diseñar, coordinar y supervisar las políticas públicas de vivienda en el ámbito estatal. Este Ministerio asume la función de autoridad de planificación general, promueve la colaboración institucional y vela por la correcta ejecución de los recursos asignados. Su constitución refuerza el papel vertebrador de la Administración General del Estado y facilita la articulación de las actuaciones autonómicas, locales y del tercer sector en un marco compartido y coordinado.

Conviene subrayar que el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 es el primer Plan Estatal de Vivienda que se dicta al amparo de una Ley de Vivienda, desarrollando las líneas estratégicas establecidas en la Ley 12/2023 y en los compromisos internacionales del Estado. Por tanto, a diferencia de los anteriores Planes Estatales, este Plan representa un auténtico cambio de paradigma que imprime un papel más activo de la Administración General del Estado en la garantía del derecho a la vivienda.

La política de vivienda del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y en especial este Plan Estatal 2026-2030, configuran una nueva visión: el reconocimiento de la vivienda como quinto pilar del Estado del Bienestar. La vivienda se incorpora así, junto a la sanidad, la educación, las pensiones y la dependencia, como pilar fundamental del Estado del Bienestar. Reconocer la vivienda como quinto pilar implica no solo tutelar su función social evitando la especulación, sino también construir un parque público de vivienda permanente, patrimonio de todos los ciudadanos, que aloje tanto a la generación presente como a la futura. Solo de este modo podrá sostenerse un modelo de vivienda que garantice la cohesión social, la igualdad de oportunidades y la dignidad de todas las personas.

II

La política estatal de vivienda encuentra su origen en el Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976, aprobado por el Ministerio de Vivienda en el Consejo de Ministros el 20 de octubre de 1961. Aquel programa respondió al grave déficit habitacional de la España de posguerra, a los movimientos migratorios internos y al crecimiento vegetativo de la población. A partir de datos estadísticos sobre la necesidad de nuevas viviendas y el envejecimiento del parque edificado, se estimó un horizonte de dieciséis años para resolver la escasez, siempre que el crecimiento de la oferta fuera acompañado de un Plan Nacional de Urbanismo que garantizase la disponibilidad de suelo urbanizado y evitase la especulación sobre terrenos no aptos para la edificación.

Con la llegada de la democracia y amparado en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución —bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica—, el Estado aprobó desde 1980 Planes Estatales de Vivienda cuatrienales, todos ellos de diseño semejante hasta 2012. Todos ellos compartían un propósito claro: fomentar la propiedad como forma prioritaria de acceso a la vivienda, promover la producción de un volumen creciente de unidades residenciales e impulsar empleo y actividad económica en el sector de la construcción.

Sin embargo, la explosión de la burbuja inmobiliaria obligó a reorientar la política estatal de vivienda hacia el alquiler y la rehabilitación, reduciendo las medidas de fomento y ayudas a la compra de vivienda protegida. El Plan 2013-2016 (RD 233/2013), prorrogado hasta 2017, abrió esta vía, pero quedó limitado por la insuficiencia presupuestaria. El Plan 2018-2021 (RD 106/2018) consolidó el giro con dos ejes centrales —alquiler asequible y rehabilitación con regeneración urbana y eficiencia energética—, incrementó en un 29% la dotación estatal hasta 1.443 millones y exigió cofinanciación autonómica, reforzando la corresponsabilidad entre el Estado y las autonomías.

El Tribunal de Cuentas estableció una serie de recomendaciones y determinadas mejoras en relación con la coordinación y cooperación entre la Administración General del Estado, las comunidades autónomas, entidades locales y tercer sector a la hora de elaborar el Plan Estatal, indicando que sería apropiado realizar una mejora en los indicadores para el seguimiento y la evaluación del Plan. También aludió a la cuantificación de los objetivos y el seguimiento de la ejecución, así como a la comprobación sobre qué ayudas recibieron efectivamente sus destinatarios finales. Asimismo, identificó que, por parte de algunas de las CCAA, se produjo una baja ejecución presupuestaria, reajustes entre programas de ayudas y peticiones de prórrogas y retrasos en los procedimientos de concesión y pago de las ayudas a los beneficiarios. Por último, recomendó la mejora en el uso de la plataforma informática por parte de las CCAA que ayude al seguimiento y evaluación del Plan Estatal. Con estas recomendaciones realizadas se persigue mejorar el nivel de transparencia sobre la ejecución de los planes estatales de vivienda.

En este contexto, el Plan 2022-2025 (RD 42/2022) constituyó una necesaria fase de transición: amplió el catálogo de ayudas, recogiendo programas de atención urgente a desalojos y medidas específicas para colectivos con necesidades especiales que ya habían sido incorporados en la modificación del Plan 2018-2021, pero lo hizo sin abandonar las líneas estratégicas de fomento del alquiler y de la rehabilitación, de forma complementaria al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que aborda con gran ambición la rehabilitación y regeneración

urbanas y la promoción de vivienda en alquiler asequible, ambas en línea con los diferentes instrumentos estratégicos de sostenibilidad y eficiencia energética, como el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima o la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética de Edificios. Gracias a ese paso intermedio hacia el presente Plan Estatal, se sentaron las bases para articular un nuevo modelo, acumulando lecciones sobre cofinanciación, gestión compartida, condicionalidades y seguimiento de indicadores de impacto. De estas experiencias se desprenden dos lecciones clave que el Plan Estatal 2026-2030 busca corregir en lo relativo al diseño y promoción de la vivienda protegida.

La primera es que el enorme esfuerzo financiero realizado durante décadas se ha visto seriamente debilitado por la práctica generalizada de descalificar viviendas una vez transcurrido un plazo determinado. A lo largo de estas décadas se han promovido aproximadamente 6,5 millones de viviendas protegidas desde 1960, y 2,7 millones desde 1980 hasta 2023. Pero la dinámica de descalificación —que permite transformar viviendas protegidas en libres tras un plazo— ha erosionado el parque protegido: pese a que el planeamiento urbanístico reserve suelo para vivienda protegida con carácter permanente, al decaer la protección del “vuelo” —el edificio— se arrastra la del suelo, privatizando el esfuerzo público.

El resultado es que el parque de vivienda pública, gestionado por las empresas públicas de vivienda de ámbito autonómico y municipal, apenas tienen unas 318.000 viviendas, el 1,5% del total, y de acuerdo con la Encuesta de Condiciones de Vida publicada por el INE en 2024, todo el parque de alquiler social en España (inferior a precio de mercado) suma el 3,4%, situando a España lejos de la media europea del 8%; y muy lejos de los países con mejores prácticas, como Austria, Francia, Países Bajos o los países nórdicos, donde el parque social ronda el 20%.

La segunda lección se refiere a la promoción. Hasta la crisis de 2008, los Planes Estatales mantuvieron un ritmo sostenido de construcción de millones de viviendas protegidas, en su mayoría en propiedad. Tras la crisis, esta producción quedó prácticamente paralizada hasta fechas recientes. Según el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio se refleja un repunte en 2024: se concedieron 14.371 calificaciones definitivas de viviendas protegidas y 23.967 calificaciones provisionales, el mejor dato de los últimos 13 años. El sector de la promoción protegida se reactiva, pero se está todavía lejos de reducir el déficit.

Para no repetir los errores del pasado, el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 persigue, en el ámbito de la promoción de vivienda protegida, un objetivo doble. Por un lado, aumentar la capacidad de promoción de vivienda protegida en todas sus formas —alquiler y propiedad, de promoción pública y privada— mediante un mosaico de instrumentos financieros estables y de subvenciones. Por otro, asegura la permanencia indefinida de toda la oferta protegida, evitando la descalificación y consolidando un parque de vivienda protegida permanente. Con ello, España avanzará hacia la media europea en parque social, reducirá la brecha de oferta y demanda existente, reforzará la función social de la vivienda y elevará este derecho al rango de quinto pilar del Estado del Bienestar.

Además, este Plan se plantea con un horizonte temporal de cinco años —en lugar de los cuatro habituales—, alineándose tanto con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 como con los objetivos de rehabilitación comprometidos con la Comisión Europea en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima. Atiende, asimismo, a la demanda de las comunidades autónomas de dotar de mayor estabilidad a las medidas, facilitando su tramitación y mejorando la

eficiencia en la ejecución, al tiempo que la ampliación temporal ofrece un margen suficiente para garantizar su cumplimiento.

III

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 debe atender prioritariamente a la situación del mercado de vivienda en España, que presenta un desequilibrio estructural que se traduce en una oferta insuficiente, un parque envejecido y una creciente dificultad de acceso, especialmente para los jóvenes y las clases medias y trabajadoras.

Más de una década de parálisis en la construcción tras la crisis inmobiliaria, agravada por el aumento de los costes de materiales y la escasez de mano de obra cualificada y de suelo finalista, junto a un crecimiento poblacional que ha llevado a España a superar por primera vez en la historia los 49,3 millones de habitantes, ha generado un déficit estructural de vivienda que alcanza, según el Banco de España, más de 400.000 unidades. El desequilibrio entre oferta y demanda es estructural, no coyuntural, porque arrastra un déficit heredado desde 2008 que obliga a redoblar esfuerzos: cubrir las necesidades actuales y a la vez compensar la producción no realizada en el pasado.

A esta insuficiente oferta de vivienda habitual se añade la proliferación de usos alternativos: viviendas turísticas, vivienda vacía, alquiler temporal y de habitaciones. Usos alternativos, algunos especulativos, que precarizan a los inquilinos y reducen aún más el stock disponible para residentes permanentes. En el medio rural, donde abundan viviendas vacías, muchas de ellas no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad, eficiencia o accesibilidad y no pueden incorporarse al mercado sin una profunda rehabilitación, mientras la despoblación y el envejecimiento de la población agravan las diferencias territoriales y la falta de servicios.

Ese desequilibrio genera una presión sobre los precios de la vivienda libre que los mantiene al alza, aunque el precio medio del m² en España ha superado en términos nominales los niveles de 2007, si se ajusta por inflación, el precio medio real sigue siendo inferior al de la burbuja inmobiliaria. En junio de 2025, el precio medio nacional alcanzó los 1.906 €/m², el valor nominal más alto de la serie histórica desde 2007, con un incremento interanual del 8% y 56€ por encima del nivel registrado en junio de 2007 (1.850 €/m²). Este aumento está siendo impulsado por Baleares (22,6%), Andalucía (15,7%), Canarias (13,4%) y Madrid (9%), mientras que en 10 de las CCAA no se han alcanzado los niveles de la burbuja inmobiliaria ni siquiera en términos nominales. Como resultado, los hogares destinan más del 35% de su renta a vivienda, y el 38,6% soporta una carga financiera que supera el 40%. Estas dinámicas han alimentado una creciente fragmentación social y territorial.

Esta escalada de precios de vivienda no solo supone un riesgo social, sino también económico. Así, tanto el Consejo Económico y Social, en su Memoria 2024, como el Banco de España, apuntan a que la vivienda está emergiendo como un cuello de botella que está absorbiendo una buena parte de los resultados positivos de la economía, el empleo y las políticas sociales, afectando negativamente a la productividad.

En el caso de la juventud, los datos de Eurostat y el INE, muestran que en 2024 el 43,9% de los jóvenes ocupados entre 16 y 29 años estaba emancipado, 2,7 puntos más que en 2023. Sin embargo, aunque el empleo juvenil ha mejorado, los salarios no han seguido el ritmo del aumento de los precios de la vivienda y del alquiler, lo que retrasa la independencia residencial: solo el

14,6% de los jóvenes vivía emancipado en 2024, frente al 32,2% de la media europea. Así, la edad media de emancipación en España se situó en 30 años, una ligera mejora respecto a 2023 (30,4 años), pero aun claramente por encima de la media de la Unión Europea, fijada en 26,2 años.

El acceso a la propiedad resulta igualmente complejo. Aunque las hipotecas constituidas aumentaron un 16,6% en 2024, todavía alrededor del 75% de los hogares en alquiler carece de ahorros suficientes para afrontar los gastos iniciales de compra, y la relación préstamo–precio se mantiene en torno al 76,5%. La proporción de primeras compras por jóvenes entre dieciocho y treinta años ha caído del 24,5% en 2007 al 10,4% en 2024, y crece la dependencia de donaciones y herencias familiares para acceder a una vivienda. Si no se cambia la situación, se producirá una mayor desigualdad y división en dos clases: la de multipropietarios ricos y la de inquilinos pobres. Para frenar esta situación, el Plan promoverá un gran parque público y protegido de vivienda permanente, que será la herencia de quienes no tienen herencia.

En este contexto, además, el parque de vivienda construido acusa un elevado grado de envejecimiento: más del 30% de las viviendas supera los treinta años de antigüedad, y un tercio rebasa los cincuenta años. Esto produce deficiencias de habitabilidad y eficiencia: según el Instituto Nacional de Estadística, el 22,9% de los hogares vive en inmuebles que adolecen de deficiencias graves —aislamientos térmicos o acústicos inadecuados, humedades, instalaciones anticuadas— casi once puntos porcentuales por encima de la media europea. Aunque los visados de gran rehabilitación experimentaron un repunte del 47% en 2024 —55.473 viviendas—, siguen lejos de los objetivos marcados por la Estrategia de Rehabilitación Energética.

IV

El análisis y diagnóstico de los desequilibrios del mercado de la vivienda, ha sido compartido y debatido con las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla cuya competencia en la materia les encomienda la gestión y desarrollo de este Plan Estatal de Vivienda. Tanto en reuniones bilaterales, como en el marco de la Conferencia Sectorial de Vivienda, se ha establecido un espacio de diálogo en el que se han planteado las distintas realidades territoriales, buscando alcanzar un consenso amplio y compartido sobre las principales necesidades y retos en materia de vivienda que se pueden abordar a través de soluciones que se enmarquen en este Plan, poniendo de relieve la necesidad de abordar problemáticas específicas que requieren una acción pública ambiciosa, decidida y coordinada.

Además, el Gobierno presentó en la Conferencia de presidentes del 6 Junio de 2025 un Acuerdo Estatal de Vivienda 2026-2030, con el objetivo de forjar un consenso amplio entre la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas para el diseño y ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030. Este Acuerdo parte de la convicción de que sólo mediante una cooperación leal y corresponsable será posible revertir el déficit estructural de vivienda y garantizar el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada en todo el territorio nacional. La Conferencia se convirtió en el foro idóneo para exponer las líneas maestras de la política de Estado en materia de vivienda y acordar los principios y compromisos mínimos que debe sustentar el nuevo Plan Estatal.

El Gobierno planteó tres compromisos imprescindibles para aprobar el Acuerdo Estatal de Vivienda 2026-2030. En primer lugar, el blindaje del parque protegido de vivienda: solo se financiarán aquellas promociones que aseguren la permanencia indefinida de la calificación

protegida, evitando así la descalificación que en décadas pasadas ha erosionado significativamente el parque protegido. En segundo lugar, se pidió la corresponsabilidad en la cofinanciación: el Estado propone elevar el esfuerzo inversor y asumir el 60% de la financiación total, mientras que las Comunidades Autónomas aportarían el 40% restante, consolidando un Plan conjunto de 7.000 millones de euros. En tercer lugar, se propuso la implantación de un sistema único de información y gestión de datos, que permitirá disponer de información oficial y actualizada sobre la situación de la vivienda en cada territorio, facilitando la planificación, el seguimiento y la evaluación de las actuaciones. Estas condicionalidades son los acuerdos mínimos propuestos para la firma de los convenios de colaboración y concretan gran parte de los objetivos estratégicos del Plan.

V

En este contexto, el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 nace con una clara vocación social, decididamente orientado a la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía y a garantizar que la vivienda no sea el factor que estrangule el bienestar de los ciudadanos ni el crecimiento económico que vive España.

El Real Decreto del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 se estructura en siete capítulos que contienen ciento cinco artículos, ocho disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales:

Capítulo I, Disposiciones generales.

Capítulo II, Línea de financiación de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda social y asequible.

Capítulo III, Línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.

Capítulo IV, Línea de financiación de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda, así como para impulsar la emancipación de las personas jóvenes.

Capítulo V, De la cooperación administrativa para el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

Capítulo VI, De la evaluación del Plan.

Capítulo VII, De la eficiencia de los recursos públicos

Los objetivos estratégicos que guían el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 se inspiran en los siguientes cinco principios:

1. Más vivienda pública.
2. Mejor vivienda (eficiencia energética y accesibilidad).
3. Facilitar el adelanto de la edad de emancipación.
4. Reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda.
5. Contribuir a la reversión de las zonas de mercado residencial tensionado.

Para lograr estos objetivos estratégicos, el Plan impulsa tres grandes líneas de actuación.

1. Medidas para el incremento la oferta de vivienda pública y la reversión de las zonas de mercado residencial tensionado.

El Plan pone a disposición de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla el 40% de su dotación económica total para incrementar la oferta de vivienda pública, protegida y asequible, destinadas mayoritariamente al alquiler. Y ello siempre bajo la premisa y compromiso del Gobierno de que las viviendas públicas o protegidas que se adquieran o promuevan con fondos del Plan, mantendrán esa condición durante toda su vida útil.

Además, para impulsar la promoción de viviendas en aquellos territorios en los que existe una mayor dificultad para el acceso a la vivienda en condiciones asequibles, cuando la promoción de vivienda social se realice en zonas de mercado residencial tensionado, se incrementará el porcentaje o cuantía de la ayuda. Lo mismo sucede cuando se empleen técnicas de edificación industrializada avanzada. Las líneas de actuación para cumplir con este objetivo serán cinco.

1.a) El incremento del parque de vivienda pública.

Las viviendas deberán destinarse al alquiler durante un plazo mínimo de 50 años y el precio del alquiler o cesión en uso estará limitado desde el primer año y deberá ser proporcional a su superficie útil. Se financiará la adquisición de viviendas por las administraciones públicas u organizaciones sin ánimo de lucro especializadas en vivienda para el incremento del parque público destinado al alquiler o cesión en uso. También se financiará la promoción de vivienda pública sobre suelo público destinada al alquiler social o la promoción sobre público mediante fórmulas de colaboración público-privada para ser destinadas al alquiler social o asequible. Por último, se financiará la gestión y explotación pública de viviendas, previamente cedidas a la administración, con una ayuda que contribuya afrontar el pago del canon o compensación correspondiente por la cesión.

1.b) El incremento del parque de vivienda protegida con calificación permanente.

El Plan financiará la promoción de viviendas protegidas con calificación permanente en suelo privado, destinadas al alquiler o compraventa. La permanencia del régimen de protección no impide que, en caso de viviendas destinadas al alquiler y una vez terminado el periodo de destino al alquiler, posteriormente se puedan destinar a la enajenación, pero siempre manteniendo el régimen de protección. El precio del alquiler o de la enajenación de las viviendas será el determinado en la calificación otorgada por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla en función del tipo o nivel de protección, del municipio y del módulo y demás variables que sean de aplicación. En todo caso, siempre existirá limitación de precio ya sea en alquiler o en compraventa, garantizando así la función social de viviendas promovidas y construidas sobre suelo privado protegido.

1.c) El impulso de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

El Plan financiará alojamientos temporales para personas que requieren un alojamiento por un tiempo limitado, como por ejemplo los desplazados temporalmente por motivos laborales, educativos o de capacitación profesional. Se financiarán nuevas modalidades de vivienda en las que los espacios de interrelación van ganando superficie a los espacios meramente privativos, lo cual posibilita una mayor integración y relación entre los residentes. Los alojamientos temporales y las nuevas modalidades de vivienda financiadas con recursos del Plan se deberán destinar al

arrendamiento durante un plazo mínimo de 20 años, estando el precio del alquiler limitado desde el primer año. Asimismo, deberán ser calificados con un régimen de protección permanente.

1.d) El impulso a los procesos de industrialización avanzada en la construcción de viviendas.

Por primera vez el Plan incentiva la construcción industrializada de viviendas, con el objetivo de optimizar costes y reducir el tiempo de producción del parque inmobiliario nuevo mediante procesos colaborativos, incrementando las ayudas cuando la promoción de vivienda se realice empleando técnicas de edificación industrializada avanzada. Se impulsa así, junto al PERTE de Vivienda Industrializada, la alianza entre el Gobierno y el sector de la construcción como vector de progreso y transformación, para contribuir a su modernización y acelerar la edificación de vivienda en España para satisfacer la demanda existente de vivienda asequible.

1.e) El impulso a la calidad de la arquitectura.

El Plan promueve la calidad de la arquitectura exigiendo que en las promociones directas de vivienda sobre suelo público celebren previamente un concurso de proyectos conforme a lo regulado en el artículo 183 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Asimismo, se requiere que la licitación correspondiente a la promoción de viviendas sobre suelo público, mediante fórmulas de colaboración público-privada, para ser destinadas al alquiler social o asequible, incluya, entre los criterios de valoración para la adjudicación, la calidad de la arquitectura conforme a los principios del artículo 4 de la Ley 9/2022 de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.

2. Medidas para fomentar la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad, y la regeneración y renovación urbana y rural.

Se incorporan al Plan, tanto en ámbito rural como urbano, las ayudas a la rehabilitación integral de edificios de viviendas y viviendas unifamiliares en materia de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad, estimulando la ambición en la mejora de la eficiencia energética, acorde con las previsiones y políticas de la Unión Europea, reivindicado así la apuesta del Gobierno por la rehabilitación energética como fórmula para dignificar el parque de vivienda en España, optimizar su eficiencia y ahorrar en la factura energética.

Asimismo, el nuevo Plan dedica recursos para afrontar el reto demográfico y la despoblación rural, impulsando la rehabilitación edificatoria y de viviendas y actuaciones destinadas a la regeneración y renovación rural que permitan la recuperación de áreas obsoletas, deterioradas o en declive y su regeneración económica y social, así como ayudas específicas para la fijación de la residencia de personas y familias jóvenes en núcleos de población con menos de 10.000 habitantes.

Para cumplir estos objetivos, el Plan establece cinco líneas de actuación.

2.a) Ayuda a la regeneración y renovación urbana y rural.

Esta línea apoya intervenciones integrales en barrios y entornos urbanos y rurales que necesiten una mejora profunda: rehabilitar viviendas, sustituir las que no puedan recuperarse, arreglar calles y espacios públicos y acompañar a las familias que deban realojarse. Las comunidades autónomas y los ayuntamientos delimitan las áreas de actuación y acuerdan con el Ministerio un programa

con diagnóstico, calendario, presupuesto y medidas sociales. Pueden ser beneficiarias las administraciones, entidades sociales y comunidades de propietarios que asuman la gestión del área. Se financian obras en edificios y viviendas, nuevas promociones cuando la rehabilitación no sea viable, mejoras del entorno, realojos y, si hace falta, la compra de viviendas para dar una solución estable a los hogares afectados.

2.b) Rehabilitación integral de edificios de viviendas.

Financia obras en edificios y viviendas unifamiliares para ponerlos al día en seguridad, accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética, con especial atención a la reducción de la demanda de energía, es decir, a la envolvente. Pueden pedirla propietarios particulares o públicos, comunidades o agrupaciones de vecinos, cooperativas y, si el contrato lo permite, empresas arrendatarias o concesionarias. Se exige un proyecto o memoria técnica, el “libro del edificio” actualizado y se garantiza la retirada segura de materiales nocivos si los hubiera. La ayuda prioriza actuaciones completas y coordinadas en el edificio y puede complementarse con apoyos a los costes de gestión, proyectos y otros trámites.

2.c) Rehabilitación dentro de las viviendas.

Pensada para intervenciones en viviendas dentro de edificios plurifamiliares, se favorece la accesibilidad y las mejoras que reduzcan el consumo energético y mejoren el confort. Pueden solicitarla las personas propietarias, usufructuarias y, si el contrato lo autoriza, arrendatarias o cesionarias, y deben estar destinadas a residencia habitual. La ayuda cubre obras, proyectos y gastos asociados, con refuerzo específico cuando existan situaciones de vulnerabilidad económica.

2.d) Rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas a alquiler social o asequible.

Ofrece una ayuda adicional para poner al día viviendas vacías y destinarlas al alquiler social o asequible durante varios años. Es compatible con las ayudas anteriores, las líneas de edificio o vivienda, sumando este apoyo extra por comprometer su uso en alquiler a precio regulado. La concesión exige que el destino en alquiler quede registrado para garantizar su cumplimiento.

2.e) Ayuda adicional para viviendas en edificios con protección patrimonial.

Añade un apoyo específico cuando las viviendas estén en edificios catalogados o con protección patrimonial. Es compatible con las ayudas de rehabilitación de edificio o de vivienda y reconoce los costes añadidos de intervenir en inmuebles de valor histórico o arquitectónico, manteniendo su carácter y facilitando su conservación y uso residencial.

3. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda a los demandantes de vivienda reduciendo la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda facilitando el adelanto de la edad de emancipación.

El Plan financiará ayudas dirigidas a aquellas personas que tienen mayor dificultad para acceder al alquiler de una vivienda en condiciones asequibles. Para ello se tiene en cuenta el nivel de ingresos económicos, edad y otras circunstancias como grado de discapacidad o familia numerosa.

Se limita la cuantía de los alquileres que se pueden financiar, evitando alquileres elevados que no está justificado su financiación por el Estado, sin perjuicio de abordar excepcionalmente ayudas para alquileres superiores cuando se justifique en base a estudios actualizados de oferta en alquiler que acrediten tal necesidad. Habrá cinco líneas de actuación.

3.a) Ayudas para la emancipación de las personas jóvenes.

Se plantean ayudas al alquiler, a la compra en municipios de hasta 10.000 habitantes, al alquiler con opción a compra de viviendas protegidas, y para la cobertura en caso de impagos del alquiler de viviendas.

Se establecen ayudas específicas al alquiler para personas jóvenes por un plazo de hasta 4 años para facilitar su emancipación.

Se establecen ayudas a las personas jóvenes para la compra de viviendas en municipios o núcleos de población de hasta 10.000 habitantes, contribuyendo al reto demográfico.

Se impulsa el acceso de las personas jóvenes a la propiedad de vivienda protegida con protección permanente mediante contratos de alquiler con opción a compra, estableciendo la condición de que todas las rentas pagadas se descuenten íntegramente del precio final y que se respeten los topes establecidos. La opción de compra podrá ejercerse entre el primero y el tercer año desde el inicio del contrato.

Finalmente, con el objeto de estimular a los propietarios el alquiler a personas jóvenes, se establece la cobertura del impago de la renta arrendaticia para contratos de alquiler de viviendas alquiladas a jóvenes, así como para cubrir los posibles daños causados en la vivienda o el coste de los suministros impagados que hayan sido asumidos por la arrendadora.

3.b) Ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucios de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Esta ayuda garantiza una solución habitacional inmediata y adecuada para víctimas de violencia de género, personas desahuciadas, sin hogar o en situación de especial vulnerabilidad. Puede consistir en una vivienda, alojamiento o habitación en alquiler o cesión de uso, con topes de renta que podrán ampliarse en casos urgentes. La ayuda cubre hasta el 100% del alquiler y puede añadir un apoyo mensual para gastos de comunidad, suministros e internet. Se puede conceder hasta cinco años, con seguimiento social, y posibilidad de abonarse directamente a la persona propietaria o gestora de la vivienda.

3.c) Ayuda general al alquiler de vivienda .

Esta ayuda se dirige a personas y familias con bajos ingresos, para acceder o disminuir el esfuerzo financiero en el alquiler o cesión de uso de una vivienda o habitación. Debe destinarse a residencia habitual, con límites de renta e ingresos que se amplían en casos de discapacidad, familias numerosas o víctimas de terrorismo. No es acumulable con otras ayudas al alquiler salvo excepciones sociales. La cuantía cubre un porcentaje de la renta con mínimos y máximos mensuales, durante entre dos y cinco años, y puede abonarse directamente al arrendador.

VI

De conformidad con el artículo 21 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los órganos de cooperación en materia de vivienda y suelo para el desarrollo del presente Plan son las Conferencias Sectoriales de Vivienda y Suelo, la Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo y las Comisiones Bilaterales de Vivienda y Suelo.

La ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2026–2030 se articulará mediante convenios de colaboración. En ellos se fijarán las aportaciones anuales de la Administración General del Estado y los compromisos de cofinanciación de cada territorio, priorizando las actuaciones compartidas para reforzar la corresponsabilidad. El seguimiento se realizará a través de un cuadro de mando integral único, que garantizará el cumplimiento técnico y financiero de los programas, de modo que no se efectúe ningún desembolso sin convocatoria, resolución y control de los pagos.

Los convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y las comunidades autónomas, incluidas Ceuta y Melilla, únicamente se formalizarán cuando exista acuerdo sobre los requisitos mínimos propuestos en la Conferencia de presidentes: la coinversión del 40% del Plan, la garantía de permanencia de las viviendas financiadas con fondos estatales y el compromiso de compartir datos e información.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán registrar de forma continua la información en la herramienta informática del Plan, incluyendo solicitudes, personas y entidades beneficiarias, actuaciones financiadas, situación del suelo y datos económicos de los abonos. El Ministerio podrá paralizar las transferencias de fondos si no se aporta esta información o si se detectan incumplimientos.

A partir de estos indicadores, las comunidades y ciudades autónomas elaborarán informes trimestrales de seguimiento que permitan una gestión preventiva y la detección temprana de desviaciones. Además, deberán remitir un informe anual al Ministerio, con un balance de los resultados del año anterior y las previsiones de cumplimiento para el siguiente, desglosados por líneas de financiación. La justificación final de las ayudas requerirá un certificado oficial de la comunidad autónoma o ciudad correspondiente, acreditando la finalización de las actuaciones y el uso correcto de los fondos.

El Ministerio podrá reasignar recursos cuando no se justifique adecuadamente el gasto, no se cumplan los plazos de gestión o no se acredite la aplicación de los fondos transferidos. Los convenios establecerán las condiciones concretas y los plazos para aplicar esta medida, asegurando un uso eficiente de los recursos del Plan.

Finalmente, una de las novedades de este Plan, dentro de las medidas para avanzar en materia de intercambio de información, en cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, es la configuración de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda que sirva de instrumento para reforzar la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento. Para ello, en la disposición adicional séptima se introduce como requisito para la concesión de cualquier ayuda al alquiler financiada con fondos de este Plan y para los contratos de arrendamiento que se suscriban sobre viviendas cuya promoción o rehabilitación se haya financiado con dichos fondos, el establecimiento

efectivo de la obligación de que los arrendadores de fincas urbanas sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, depositen el importe de la fianza del contrato de arrendamiento a disposición de la Administración autonómica, según lo previsto en la disposición adicional tercera de la referida Ley 29/1994, así como la remisión semestral de los datos al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de acuerdo con el Formato de Intercambio de Contratos de Arrendamiento de vivienda (FICCA), definido en el Anexo III.

En esta misma línea, la disposición adicional octava incentiva la total implantación de los registros de depósito de fianzas para contratos de arrendamiento de viviendas en las comunidades o ciudades autónomas que no dispongan del mismo, facultando al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana a suspender la transferencia de fondos cuando no se haya implementado dicho registro en el plazo de un año desde la referida entrada en vigor.

VII

En este marco, el Plan Estatal de Vivienda 2026–2030 se integra como una pieza esencial dentro de la estrategia global del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Junto a él, el Ministerio desarrolla un conjunto más amplio de medidas que se articulan en torno a tres prioridades: incrementar la oferta de vivienda, reforzar la regulación del mercado y ampliar las ayudas y apoyos directos. De este modo, el Plan no actúa de forma aislada, sino en coordinación con el resto de las actuaciones en materia de vivienda, situando todos los recursos del Estado al servicio del cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda.

La primera de esas líneas es el presupuesto. En el ámbito de inversión y financiación, desde 2018 hasta 2025, el Gobierno de España ha movilizado ya 20.988 millones de euros en medidas de financiación y ayudas directas, multiplicando por ocho la inversión pública en vivienda con respecto del Gobierno anterior.

Entre los otros instrumentos de financiación que complementan la actuación del Plan Estatal, se encuentran los fondos europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), aprobado en 2021 y con vigencia hasta 2026. Dentro del PRTR, el Componente 2 “Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana”, ha posibilitado el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales, así como de construcción de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, con un presupuesto ya comprometido de 5.500 millones de euros. Estos fondos europeos, que terminan en 2026, serán sucedidos por el futuro Plan Europeo de Vivienda Asequible, promovido por el nuevo Comisario Europeo de Vivienda y Energía, que movilizará recursos de manera estructural para financiar políticas de vivienda y rehabilitación.

Este impulso ha despertado la concienciación de la ciudadanía sobre la necesidad y oportunidad de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana y rural. Se ha generado, en definitiva, una inercia en la demanda de actuaciones de rehabilitación de nuestro parque de viviendas que debe encontrar y encuentra un decidido apoyo en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

A su vez el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 ha de coordinarse y planificarse en la medida en que cronológicamente sea factible, con otros documentos estratégicos o ejecutivos que versan sobre la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana y rural, en concreto con

el Plan Nacional de Renovación de Edificios, la Agenda Urbana Española, la trasposición de la Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios, el Plan Nacional de Energía y Clima, la Estrategia Nacional contra la pobreza energética y el Fondo Social para el Clima.

Un nuevo y ambicioso papel del Instituto de Crédito Oficial en materia de vivienda se manifiesta en distintos programas: las líneas de avales ICO a rehabilitación de viviendas de 1.100 millones de euros para facilitar la financiación de la rehabilitación de edificios residenciales y movilizar vivienda vacía, complementando así los préstamos y las subvenciones del PRTR y de los Planes Estatales de Vivienda. También en el programa ICO Fondos Sociales Invest EU, para impulsar la vivienda social y asequible en régimen de alquiler en España, a través de una aportación de capital de hasta 268 millones de euros hacia vehículos de inversión especializados que promuevan y gestionen de forma responsable proyectos de vivienda social de alquiler.

A estos esfuerzos financieros que promueven la construcción de vivienda social y la rehabilitación, se le suma un último instrumento de calado. La constitución de la nueva Empresa Estatal de Vivienda y Suelo, nacida sobre los cimientos de la compañía pública de suelo, SEPES, con el objetivo de desarrollar una promotora pública sobre suelos e inmuebles estatales que desarrolle, de principio a fin, todo el ciclo residencial: desde la disposición y urbanización de los suelos; la edificación, movilización o compra de las viviendas; hasta la entrega de llaves y la gestión posterior de los inmuebles.

Esta nueva entidad no parte de cero, sino que comienza con el mandato de que todo el patrimonio estatal aprovechable para vivienda, —suelo e inmuebles de Defensa, Invied, Adif, Siespe, Muface, Patrimonio Nacional o Sareb—, se adscribe a la nueva Empresa Estatal de Vivienda y Suelo. De esta forma, se ha adscrito como donación el patrimonio inmobiliario de Sareb: 40.000 viviendas y 2.400m² de suelo, que permitirán construir 55.000 viviendas más, con valor de 5.900 millones de euros. Estas viviendas tienen un mecanismo legal que les confiere indefinidamente la titularidad pública, evitando así que se privatice o descalifique.

Otra pieza clave que acompañará al Plan Estatal de Vivienda es el Proyecto Estratégico para la Recuperación y Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda, dotado inicialmente con 1.300 millones de euros, de los cuales el 80 % se canaliza en forma de préstamos ICO y el 20% restante en aportaciones directas de capital al sector industrial. Este instrumento busca modernizar el proceso constructivo, favorecer los procesos colaborativos, reducir los plazos de obra y mejorar la sostenibilidad de las promociones favoreciendo la certidumbre de costes y tiempos, a la vez que feminiza y mejora las condiciones laborales de los 1,4 millones de trabajadores del sector, mediante entornos de trabajo más seguros y empleos más estables.

Si estas medidas estructurales impulsan el objetivo de más vivienda, a través de la construcción y la rehabilitación, también se están movilizando recursos sin precedentes para aportar mayores ayudas. Porque mientras las medidas estructurales dan resultados en el medio y largo plazo, se deben seguir haciendo esfuerzos mayores para dar ayudas a todas las personas que en el corto plazo encuentran dificultades para acceder a la vivienda.

Se han adoptado por el Gobierno numerosas medidas destinadas a hacer frente a la difícil situación de las familias y hogares en condiciones de vulnerabilidad social y económica, entre las que caben destacar la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para

hogares vulnerables sin alternativa habitacional, a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y sus sucesivas reformas y ampliaciones.

Mientras que, para el colectivo joven, junto a los programas estructurales del Plan Estatal de 2022-2025, se creó el Bono de Alquiler Joven con una dotación total de 800 millones, aportando una ayuda al alquiler de 250 € mensuales durante dos años para menores de 35 años. Y la línea de avales ICO para la compra de primera vivienda, asegurando un alivio inmediato a la generación que sufre mayores dificultades de emancipación, de 2.500 millones, dirigida a menores de 35 años y familias con menores a cargo sin límite de edad, para que puedan comprar su primera vivienda.

A este esfuerzo inversor de los últimos años, el Gobierno incrementará en un 135% los fondos destinados al nuevo plan estatal, hasta los 7.000 millones de euros, de los cuales el Estado aportaría el 60%, 4.200 millones de euros, y las comunidades autónomas el 40%, 2.800 millones de euros.

Por último, resulta imprescindible avanzar hacia una regulación que refuerce la protección de los inquilinos y les otorgue seguridad residencial, al tiempo que proporcione mayor seguridad jurídica a los propietarios y garantice la función social de la vivienda, evitando dinámicas especulativas.

El principal instrumento para ello es la utilización de la declaración de zonas de mercado tensionado dispuesto en el artículo 18 por la Ley, 12/2023, por el derecho a la vivienda, que permite regular excepcionalmente y acotado en el tiempo, los precios en zonas tensionadas, protegiendo a los inquilinos e incentivando a los propietarios. Aspecto de la Ley de Vivienda que ha sido ratificado por el Tribunal Constitucional en dos sentencias (STC 79/2024; STC 26/2025), que avala la intervención del Gobierno de España en el mercado de la vivienda y ratifica que la regulación no vulnera el contenido esencial del derecho a la propiedad al ser una medida que delimita, proporcionalmente, la función social de la propiedad.

Durante su primer año de aplicación y según los datos oficiales del registro de fianzas del Instituto Catalán de Suelo, Incasòl, en el conjunto de los 140 municipios catalanes declarados tensos, los alquileres bajaron un 4,9%, mientras que en Barcelona los precios cayeron un 8,9%. A su vez, el número total de contratos de alquiler crece en 3.112 contratos vigentes respecto del año anterior. Habiendo 11.807 hogares más viviendo de alquiler que el año pasado. Hecho que permite a la población inquilina disfrutar de contratos más estables, con mayor seguridad residencial y menor rotación. En paralelo, la declaración de zona de mercado también incentiva a los propietarios, dado que se pueden deducir fiscalmente en el IRPF entre el 70% y hasta el 90% de su rendimiento neto, si alquilan a jóvenes o si bajan un 5% el alquiler, respectivamente.

Desde entonces, se han declarado zonas de mercado tensionado en 300 municipios. Estas zonas de mercado tensionado tendrán ayudas más intensas en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, siguiendo el Artículo 18.4 de la Ley, 12/2023, de derecho a la vivienda.

Para finalizar, una última línea de mejor regulación se vehicula a través de la regulación de las viviendas vacacionales, donde se aprobó una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal que permite a los vecinos prohibir o limitar la actividad de pisos turísticos mediante un acuerdo de la mayoría cualificada de tres quintas partes, en lugar de la unanimidad que se requería anteriormente.

Y adicionalmente a eso, se aprobó el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital para la recogida e intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración para el cumplimiento del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 abril 2024. Desde el 1 de julio de 2025, es imperativo que todos los alojamientos de este tipo dispongan de un número de registro único para poder anunciarse legalmente en plataformas digitales.

VIII

Este real decreto ha sido elaborado y tramitado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, habiéndose valorado las aportaciones realizadas por las comunidades autónomas, la FEMP y las entidades, asociaciones y personas en general, durante el trámite de información y audiencia pública, así como las observaciones formuladas en los informes elaborados por el Ministerio de, el Ministerio de, el Ministerio de, el Ministerio de, el Ministerio de, el Ministerio de, el Ministerio de y el Ministerio de

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

Se cumple con el principio de necesidad
.....
.....
.....
.....

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

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

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

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

La Comisión delegada del Gobierno para Asuntos Económicos ha sido informada de este real decreto en su reunión del día de de 2025

En su virtud, a propuesta de la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, con la aprobación previa de la ministra y previa deliberación del Consejo de ministros, en su reunión del día de de 2025,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto, régimen jurídico y ámbito territorial de aplicación.*

1. Este título tiene por objeto regular el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 (en adelante el Plan) en lo que se refiere a los instrumentos de financiación y ayudas a implementar por las administraciones autonómicas para favorecer el acceso a la vivienda, promovido por el Estado, como desarrollo de lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

2. Las aportaciones previstas en el presente Plan se destinan al fomento del incremento de la oferta de vivienda social, protegida y asequible, al fomento de la rehabilitación edificatoria y de la regeneración y renovación urbana y rural y a facilitar el acceso a la vivienda, especialmente de las personas jóvenes, con el objetivo de reducir su esfuerzo financiero y la edad de emancipación.

En concreto se articulan ayudas para el incremento de la oferta de vivienda pública, de vivienda protegida de forma permanente y para el fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

Se articulan asimismo ayudas para garantizar la seguridad y la accesibilidad, así como para la mejora de la habitabilidad, sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas y para la regeneración y renovación urbana y rural.

Adicionalmente se articulan también ayudas para las personas con menos recursos, las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables para el alquiler de vivienda habitual.

La especial atención a los jóvenes se articula con ayudas específicas al alquiler, a la compra en municipios y núcleos de población de 10.000 habitantes o menos, al alquiler con opción a compra, y a la cobertura de los posibles impagos de renta arrendaticia.

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

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

5. El Plan se aplicará en todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla que así lo deseen formalizando el correspondiente acuerdo a través de un convenio referido en el artículo 4, con excepción del País Vasco y Navarra.

Artículo 2. *Objetivos del Plan.*

De conformidad con el apartado 1 del artículo 24 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda este Plan se concibe como uno de los instrumentos principales del Estado en política de vivienda.

Conforme al apartado 2 del mismo artículo el Plan, bajo la premisa de la permanente consideración de la función social de la vivienda, apoya de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

- a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial y del suelo.
- b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido, favoreciendo enfoques integrales que garanticen la accesibilidad universal.
- c) Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación, orientados prioritariamente a atender la necesidad de vivienda de la mayoría social de este país, con especial atención a las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Ello con el objetivo adicional de impulsar el porcentaje de parque público de vivienda en España a la media europea.
- d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, si bien fomentando que la correspondiente protección sea permanente.
- e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de desarrollo urbano y rural que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública con protección permanente, incluyendo la promoción de mecanismos público-privados.
- f) Actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda de las personas jóvenes con especial atención a facilitar su emancipación, reduciendo su edad y la tasa de esfuerzo, así como a garantizar una vivienda digna y adecuada para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional. En todo caso considerando los ingresos de las correspondientes unidades familiares y por tanto el esfuerzo financiero de las familias y las jóvenes para dicho acceso.
- g) El fomento de la oferta de vivienda suficiente y adecuada con objeto de revertir la dificultad en el acceso a la vivienda, especialmente, en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado.

Son pues objetivos del Plan el incremento de la oferta de vivienda pública y protegida con protección permanente, el fomento de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana y rural y la ayuda a los demandantes de vivienda, especialmente a las personas con menos recursos. Son objetivos también el impulso a solventar la problemática las zonas de mercado residencial tensionado, garantizar la protección permanente de las viviendas protegidas que sean financiadas con fondos estatales, el impulso a la industrialización avanzada en la edificación de viviendas, la colaboración con los objetivos del Reto Demográfico con especial atención al ámbito rural y la especial atención al acceso a la vivienda de los jóvenes.

Artículo 3. *Actuaciones objeto de subvención y líneas de ayuda.*

Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguna de las siguientes líneas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para la correspondiente ayuda de cada una de ellas y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

1. Línea de financiación de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda social y asequible.

Esta línea articula ayudas para el incremento de la oferta de vivienda pública, de gestión pública y de organizaciones sin ánimo de lucro o de lucro limitado; para el incremento de la oferta de vivienda protegida permanente y para el fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

2. Línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.

Esta línea articula ayudas a la regeneración y renovación urbana y rural, a la rehabilitación integral de edificios de viviendas y a la rehabilitación de viviendas, con especial atención a la seguridad, a la accesibilidad y a la habitabilidad de las viviendas.

3. Línea de financiación de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la Vivienda, así como para impulsar la emancipación de las personas jóvenes.

Esta línea articula ayudas al alquiler a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables; al alquiler con especial atención a las personas con menos recursos; a las personas jóvenes para el alquiler, alquiler con opción a compra, o para la adquisición de vivienda en núcleos de población de 10.000 habitantes o menos.

En cada línea se regulan determinadas ayudas cuya intensidad, y dependiendo de la casuística, está condicionada por la ubicación en zonas de mercado residencial tensionado, por el impulso a la industrialización avanzada en la edificación de viviendas, para garantizar la protección permanente de las viviendas protegidas, por los objetivos del reto demográfico y por la especial atención a los jóvenes.

Artículo 4. *Convenios del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana con las comunidades autónomas y con las ciudades de Ceuta y Melilla.*

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que lo deseen suscribirán convenios para la ejecución del Plan.

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

- a) La estimación de objetivos a alcanzar en cada una de las tres líneas referidas en el artículo 3, así como la fijación de indicadores para determinar su cumplimiento.
- b) La previsión de los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- c) La previsión de los recursos financieros a aportar, en cada anualidad, por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- d) Los compromisos en materia de gestión del Plan que asume cada Administración para su ejecución.
- e) Los mecanismos de seguimiento, control y evaluación de las actuaciones, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la implantación de sistemas informáticos de uso compartido y la aportación de datos mediante un cuadro de mandos

integral único. Estos mecanismos serán regulados mediante orden del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

- f) La creación de la correspondiente Comisión de Seguimiento.
- g) La promoción, publicidad e información de las actuaciones del Plan y la documentación facilitada a sus beneficiarios, realizada por cualquiera de las Administraciones Públicas, que deberá incluir en todo caso la imagen institucional del Gobierno de España - Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Asimismo, las resoluciones de concesión de las ayudas deberán expresar explícitamente que éstas están financiadas con cargo a fondos del Plan. Mediante orden del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, dictada en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación de este real decreto, se definirá el diseño estándar y condiciones de cartel publicitario para las actuaciones del Plan.

Artículo 5. *Gestión, tramitación y resolución de concesión de las ayudas.*

Corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Plan, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas administraciones el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas dentro de las condiciones y límites establecidos para cada línea, y según lo que se acuerde en los correspondientes convenios.

Artículo 6. *Financiación del Plan.*

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

2. La financiación de las actuaciones objeto del Plan se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 25.09.261N.753 "Subvenciones Estatales. Planes de Vivienda" o en la que la sustituya. No obstante, si durante la vigencia del Plan se generara financiación de otras fuentes, se habilitaría conforme al procedimiento legal o reglamentario que procediere.

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

4. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana transferirá a las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta o Melilla el importe para las subvenciones en la forma y plazos previstos en el correspondiente convenio.

5. En el ejercicio 2026 las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla no estarán obligadas a cofinanciar el Plan.

En cada ejercicio, de 2027 a 2030, ambos incluidos, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla habrán de financiar el Plan junto con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de forma que, en conjunto, la financiación del Plan sea en un 60% a cargo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y en un 40% a cargo de las comunidades y ciudades autónomas.

6. La aportación estatal no podrá superar las cuantías reguladas en cada ayuda o actuación del Plan.

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

Artículo 7. *Distribución de la financiación entre las líneas del Plan.*

En cada uno de los convenios que para la ejecución del Plan suscriban el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla se establecerá una distribución inicial de la financiación por líneas y años.

El 40% de la financiación total, estatal más autonómica, como mínimo, habrá de destinarse en cada anualidad a la línea de financiación para el incremento de la oferta de vivienda social y asequible. El 30%, como mínimo, habrá de destinarse en cada anualidad a la línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural. El presupuesto restante 30% habrá de destinarse a la línea de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda, así como para impulsar la emancipación de las personas jóvenes.

Mediante acuerdo motivado de la Comisión de Seguimiento del correspondiente convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, se podrán modificar los porcentajes anteriores excepto el 40% que como mínimo habrá de destinarse a la línea de financiación para el incremento de la oferta de vivienda social y asequible.

Asimismo, y también mediante acuerdo motivado de la Comisión de Seguimiento, se podrá modificar la distribución entre las distintas ayudas dentro de cada línea, en cualquier momento, adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda, al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles.

El importe total del compromiso financiero que adquiera el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada anualidad en el convenio no podrá ser incrementado en ningún caso.

Artículo 8. *Personas beneficiarias.*

1. En este Plan se determina para cada una de las líneas de financiación referidas en el artículo 3 las personas beneficiarias de las subvenciones.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer requisitos adicionales en las líneas de financiación que así lo consideren y que habrán de ser cumplidas por las personas beneficiarias.

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

a) Cuando las personas beneficiarias sean personas físicas deberán poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios deberán tener residencia legal en España. Cuando sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) A efectos de valoración de ingresos para la obtención de ayudas por las personas físicas, la solicitud conllevará la autorización para recabar de la Agencia Estatal de Administración

Tributaria la información del IRPF que permita valorar el cumplimiento de todos los requisitos previstos en el artículo 6.1. En caso de que se manifieste oposición expresa a la consulta de datos con la AEAT, deberá aportarse certificado de renta del ejercicio más reciente, con código seguro de verificación, expedido por dicho organismo. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

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

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

En todo caso, las personas beneficiarias deberán estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias conforme a lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley 38/2003, lo que se acreditará conforme a lo establecido en el artículo 22 de Reglamento de la Ley 38/2003 aprobado en el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

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

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

Artículo 9. *Entidades colaboradoras y proveedoras sociales de vivienda.*

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

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

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

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

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

3. Entidades proveedoras sociales de vivienda. Con objeto de potenciar una red de entidades colaboradoras de las administraciones públicas que promuevan el acceso a la vivienda en condiciones sociales y asequibles, se entenderá como entidades proveedoras sociales de vivienda aquellas que cumplan con los siguientes requisitos subjetivos y objetivos:

- a) Requisitos subjetivos: Naturaleza jurídica de la entidad

Sean entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro o de lucro limitado, siempre que recojan estatutariamente los principios asimilados a entidades de la economía social conforme al artículo 5 de la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social o a la figura de sociedades de beneficio e interés común de acuerdo con la disposición adicional décima de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas.

b) Requisitos objetivos:

La entidad deberá acreditar:

- Que la provisión y/o gestión de vivienda asequible sea su función principal en España.
- Viabilidad y solvencia económica de la entidad.
- Disponer de sistemas de gobernanza o mecanismos de gestión que involucren a las personas beneficiarias en la gestión de la vivienda, garantizando altos estándares de calidad y protección de los beneficiarios.
- Estar al corriente de obligaciones tributarias y de Seguridad Social.
- No haber sido condenada en procesos penales relacionados con la actividad inmobiliaria ni sancionada en materia de discriminación.
- No haber sido sancionada administrativamente en relación con aspectos como la discriminación por razón de sexo, raza, ideología o religión, entre otros.

Las administraciones y otras entidades públicas podrán establecer acuerdos de forma directa con las entidades proveedoras sociales de vivienda para la gestión o desarrollo de sus programas de vivienda social, incluso para la adjudicación o cesión directa de inmuebles o derechos sobre los mismos.

Artículo 10. *Agentes y gestores de la rehabilitación.*

1. Se entenderá por agente o gestor de la rehabilitación la persona física o jurídica, o entidad pública o privada que pueda realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas, mediante mecanismos de cesión de derecho de cobro o similares, acceso a la financiación, elaboración de documentación o proyectos técnicos u otras actuaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana o rural que puedan ser objeto de financiación a través de alguno de las líneas recogidas en este real decreto.

2. La actuación de estos agentes y gestores exigirá que aporten un documento que acredite el acuerdo con la propiedad, comunidad de propietarios, agrupación de comunidades de propietarios o asociación de vecinos, que les faculte y autorice a actuar como tales.

3. En todo caso, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán determinar las funciones concretas de los agentes y gestores de la rehabilitación.

Artículo 11. *Coordinación y cooperación con líneas de ayuda o programas establecidos por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.*

Mediante acuerdo motivado de la comisión de seguimiento del convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, se podrá destinar parte de la financiación estatal y autonómica de este Plan a programas de ayuda autonómicos cuyo objeto sea similar al de cualquiera de las ayudas incluidas en las líneas definidas en este real decreto.

Estas posibilidades respetarán el reparto establecido en el artículo 7 entre las tres líneas de financiación establecidos en los puntos 1, 2 y 3 del artículo 3.

Artículo 12. *Industrialización avanzada en la construcción de viviendas.*

1. De acuerdo con el Proyecto Estratégico para la Recuperación y la Transformación Económica (PERTE) de la Industrialización de la Vivienda, aprobado por Acuerdo de Consejo de ministros de 6 de mayo de 2025, el concepto de industrialización avanzada en la construcción se refiere al uso de procesos industriales, automatización y tecnología en el sector de la construcción, con el objetivo de conseguir la máxima eficiencia en todo el proceso constructivo. Para ello, se basa en el principio de colaboración entre agentes y se instrumenta mediante sistemas constructivos compatibles, fácilmente ensamblables mecánicamente en obra o en emplazamientos intermedios, que ofrezcan una matriz suficiente de elementos combinables en un concepto de industrialización abierta acorde con los principios de calidad, sostenibilidad y durabilidad.

2. En línea con lo establecido en este PERTE, y con el objeto de promover el uso de prácticas deseables o ejemplarizantes en las obras promovidas o subvencionadas por el sector público, a través de este Plan se incentivarán los procesos colaborativos que faciliten la industrialización de la obra. Para ello se incorpora, en la línea de financiación de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda, un aumento de la cuantía de la subvención correspondiente al trabajo técnico necesario para la elaboración de los proyectos en colaboración con los diferentes industriales involucrados, y consistente en las labores de prospección de mercado, análisis y diseño de las soluciones óptimas para su incorporación al proyecto de ejecución, de acuerdo con las prestaciones de interés general que se persiguen desde este Plan: sostenibilidad, eficiencia y calidad arquitectónica.

A estos efectos, la acreditación de que la actuación de construcción de viviendas tiene un nivel avanzado de industrialización se realizará mediante el informe que así lo justifique del arquitecto director de conformidad con lo definido en el apartado primero de este artículo. Este incremento de la ayuda tendrá, además, como requisito, el uso de la metodología *Building Information Modeling* (BIM) en todo el proceso, aspecto que se recogerá expresamente en el informe del arquitecto director.

Artículo 13. Calidad de la arquitectura.

1. La promoción directa de viviendas, sobre suelo público, para ser destinadas al alquiler social o asequible, incluso si se trata de la rehabilitación de un edificio previamente existente, referida en el apartado 2 del artículo 15, solo podrá obtener las correspondientes ayudas, cuantificadas en el artículo 19, si previamente celebran un concurso de proyectos conforme a lo regulado en el artículo 183 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, salvo que el proyecto de ejecución ya se encuentre redactado a la entrada en vigor de este real decreto.

En el caso de que se opte por licitación conjunta de proyecto y obra habrá de incluirse entre los criterios de valoración para la adjudicación la calidad de la arquitectura conforme a los principios del artículo 4 de la Ley 9/2022 de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, con una ponderación, al menos, del 30% del total.

2. La promoción de viviendas, mediante fórmulas de colaboración público-privada, para ser destinadas al alquiler social o asequible, referida en el apartado 3 del artículo 15, solo podrá obtener las correspondientes ayudas, cuantificadas en el artículo 19, si en la correspondiente licitación se incluye, entre los criterios de valoración para la adjudicación, la calidad de la arquitectura conforme a los principios del artículo 4 de la Ley 9/2022 de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, con una ponderación, al menos, del 30% del total.

CAPÍTULO II

Línea de financiación de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda social y asequible

Artículo 14. *Objeto de la ayuda.*

El objeto de esta línea es el incremento de la oferta de vivienda social y asequible, mediante ayudas:

- a) A la adquisición de viviendas para incrementar el parque público asequible o social de viviendas, que se vayan a destinar al alquiler o cesión en uso.
- b) A la adquisición de viviendas por las organizaciones sin ánimo de lucro o de lucro limitado especializadas en vivienda para ser destinadas al alquiler o cesión en uso asequible.
- c) A la promoción directa de viviendas, sobre suelo público, para ser destinadas al alquiler social o asequible, incluso si se trata de la rehabilitación de un edificio previamente existente.
- d) A la promoción de viviendas, mediante fórmulas de colaboración público-privada, para ser destinadas al alquiler social o asequible.
- e) A la gestión y explotación pública de viviendas desarrolladas sobre suelo de titularidad pública o privada destinadas al alquiler social o asequible, a través de colaboración público-privada, mediante la cesión de uso a una administración u organismo público, competente en materia de vivienda, para su gestión durante un plazo mínimo de 50 años.
- f) A la promoción de viviendas en suelo privado con algún régimen de protección pública, con protección permanente.
- g) Al fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo cohousing, coliving, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinadas al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sea de titularidad pública o privada.

Adicionalmente en el artículo 24 se regula una ayuda específica para la puesta a disposición de las administraciones públicas de viviendas para ser destinadas al alquiler asequible o social.

Artículo 15. *Requisitos de las viviendas y alojamientos.*

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

El destino por un plazo de al menos 50 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

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

En el supuesto del apartado a) del artículo anterior, la adquisición estará condicionada a que la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla califique las viviendas con un régimen de protección permanente que deberá constar en nota marginal en el Registro de

la Propiedad. En el supuesto del apartado b) la adquisición estará condicionada a que transmisiones futuras respeten el derecho de tanteo y retracto a favor de la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, o entidades públicas vinculadas competentes en materia de vivienda. A estos efectos dicho derecho habrá de constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las viviendas deberán estar en condiciones de ser habitadas. En caso de no estar en condiciones de ser habitadas podrán financiarse las obras de habitabilidad, adecuación o accesibilidad con ayudas de esta línea conforme a las limitaciones establecidas en el apartado 1 del artículo 19.

2. Podrán obtener financiación, con cargo a las ayudas del apartado c) del artículo anterior, las promociones de viviendas sobre suelo público o provenientes de la rehabilitación de un edificio público existente que se vayan a destinar al alquiler o cesión en uso durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 50 años.

El destino por un plazo de al menos 50 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Este plazo se computará desde la fecha de finalización de las obras acreditada mediante certificado emitido por el arquitecto director, debidamente visado en el colegio profesional correspondiente.

Será requisito para la obtención de financiación con cargo a estas ayudas que las viviendas resultantes de la promoción sobre suelo público o proveniente de la rehabilitación de un edificio público sean calificadas con un régimen de protección permanente por la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las viviendas de nueva construcción que se acojan a estas ayudas deberán cumplir con los requisitos del anexo I.

3. Podrán obtener financiación, con cargo a las ayudas del apartado d) del artículo anterior, las promociones de viviendas sobre suelo público, mediante colaboración público-privada, que se vayan a destinar al alquiler o cesión en uso durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 50 años. El destino por un plazo de al menos 50 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Este plazo se computará desde la fecha de finalización de las obras acreditada mediante certificado emitido por el arquitecto director, debidamente visado en el colegio profesional correspondiente.

Será requisito para la obtención de financiación con cargo a estas ayudas del apartado d) que las viviendas resultantes de la promoción, mediante colaboración público-privada, sean calificadas con un régimen de protección permanente por la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Se incluye el supuesto en que la promoción sobre suelo público, en fórmula de colaboración público-privada, sea compensada con la entrega a la adjudicataria de la correspondiente licitación de parte de las viviendas que habrán de estar sometidas a algún régimen de protección pública de carácter permanente.

Las viviendas de nueva construcción que se acojan a estas ayudas deberán cumplir con los requisitos del anexo I.

4. Podrá obtener financiación, con cargo a las ayudas del apartado e) del artículo anterior, la gestión y explotación pública de viviendas desarrolladas sobre suelo de titularidad pública o

privada destinadas al alquiler social o asequible, a través de colaboración público-privada, mediante la cesión de uso a una administración u organismo público, competente en materia de vivienda, para su gestión durante un plazo mínimo de 50 años. El destino por un plazo de al menos 50 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Este plazo se computará desde la fecha de finalización de las obras mediante certificado emitido por el arquitecto director, debidamente visado en el colegio profesional correspondiente.

5. Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas del apartado f) del artículo anterior las promociones de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios existentes, que dispongan de un régimen de protección pública permanente que deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

La permanencia del régimen de protección no impide que por un periodo inicial se destinen al alquiler y posteriormente se destinen a la enajenación. En este supuesto el periodo mínimo de destino al alquiler habrá de ser de 20 años desde el certificado final de obra suscrito por técnico competente y debidamente visado en el colegio profesional correspondiente.

Las viviendas de nueva construcción que se acojan a estas ayudas deberán cumplir con los requisitos del anexo I.

6. Podrán obtener financiación con cargo a la ayuda del apartado g) del artículo anterior las promociones de alojamientos de nueva construcción, así como las promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, coliving, de viviendas intergeneracionales o similares que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo de 20 años. Se incluye, en ambos casos, actuaciones que procedan de la rehabilitación de edificios.

Este plazo se computará desde la fecha del certificado final de obras suscrito por técnico competente y debidamente visado en el colegio profesional correspondiente.

El destino por un plazo de al menos 20 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

En el supuesto de que se trate de actuaciones sobre suelo calificado de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, los alojamientos, viviendas, o soluciones habitacionales deberán tener un régimen de protección permanente que deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las viviendas de nueva construcción que se acojan a estas ayudas deberán cumplir con el punto 1 del anexo I.

Con el fin de favorecer la diversidad de tipologías de proyecto y de perfiles socioeconómicos, esta ayuda podrá solicitarse para la totalidad de los alojamientos, unidades o viviendas de una promoción o para una parte de ellas.

Artículo 16. *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas del apartado a) del artículo 14 las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas del apartado b) las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, las empresas calificadas de promotor social por la comunidad autónoma donde se ubique la vivienda, las entidades proveedoras sociales de

vivienda, las sociedades cooperativas de vivienda, las entidades recogidas en la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del tercer sector de acción social especializadas en vivienda y las asociaciones declaradas de utilidad pública y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, siempre que actúen sin ánimo de lucro.

2. Podrán ser beneficiarias de las ayudas del apartado c) del artículo 14 las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, entidades proveedoras sociales de vivienda, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital.

3. Podrán ser beneficiarias de las ayudas del apartado d) del artículo 14 las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas privadas, públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, sociedades cooperativas de vivienda, realizándose las actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privada a través de derecho de superficie, concesión demanial o negocio jurídico análogo.

En los pliegos de licitación del derecho de superficie, concesión demanial o negocio jurídico análogo podrá incluirse el importe de esta subvención a favor del adjudicatario que le será abonada por la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

4. Podrán ser beneficiarias de las ayudas del apartado e) del artículo 14 las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público realizándose las actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privada a través de derecho de superficie, concesión demanial, cesión de uso o negocio jurídico análogo.

5. Podrán ser beneficiarias de las ayudas del apartado f) del artículo 14 las personas físicas mayores de edad, las entidades proveedoras sociales de vivienda, las empresas privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por capital privado y las sociedades cooperativas de vivienda.

6. Podrán ser beneficiarias de las ayudas del apartado g) del artículo 14 las personas físicas mayores de edad, las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, las entidades proveedoras sociales de vivienda, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas, las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, sociedades cooperativas de vivienda, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, entidades sin ánimo de lucro y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985.

Artículo 17. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas del artículo 14, preferiblemente, mediante convocatorias abiertas de forma continuada y permanente.

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

La adjudicación directa de las ayudas podrá ser reconocida a favor de la propia comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla previa norma de rango reglamentario o legal por ellas desarrollada que lo habilite.

Artículo 18. *Gestión.*

La financiación de estas ayudas requerirá de la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla. Este acuerdo deberá ser suscrito también, salvo en el caso de las ciudades de Ceuta y Melilla, por el ayuntamiento o administración local correspondiente.

Podrá ser suscrito únicamente por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y las comunidades autónomas siempre y cuando estas últimas asuman la responsabilidad de la conformidad del ayuntamiento o entidad local correspondiente, salvo que dicho ayuntamiento o entidad local participen en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo habrá de ser suscrito obligatoriamente también por los mismos.

Con carácter previo al acuerdo de la comisión de seguimiento, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana la previsión de la adquisición o actuación acompañada de una memoria-programa que la defina en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 19. *Cuantía de la ayuda.*

1. En los supuestos del apartado a) y b) del artículo 14 los adquirentes de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso podrán obtener una subvención de hasta el 70% del precio o coste de adquisición incluidos impuestos, tasas, tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición. Este porcentaje podrá ser de hasta el 85% si la adquisición se produce en zonas de mercado residencial tensionado declaradas conforme a lo regulado en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias pequeñas obras de adecuación o accesibilidad podrán recibir una ayuda de hasta 12.000 euros por vivienda con la que podrán sufragar hasta el 80% de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Estas ayudas, referidas en los dos párrafos anteriores, son compatibles con cualquiera otra subvención pública concedida para el mismo objeto, salvo las reguladas en planes estatales de vivienda anteriores.

2. En el supuesto de los apartados c) y d) del artículo 14 las personas o entidades promotoras y beneficiarias de la ayuda, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 1.000 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. A estos efectos se computará un máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 70% de la inversión de la actuación.

La inversión de la actuación, a efectos de la determinación de la ayuda de esta línea, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate, incluidos tributos. Se incluye el coste del suelo, de la urbanización, de la edificación, los gastos generales, los de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

En el supuesto de que se apliquen procesos o técnicas avanzadas de edificación industrializada, entendiéndose como tal la referida en el artículo 12, o se actúe en zonas de mercado residencial tensionado declaradas conforme a lo regulado en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la ayuda podrá ser de hasta un máximo de 1.100 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. A estos efectos se computará un máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 75% de la inversión de la actuación.

En el supuesto de que se apliquen procesos o técnicas avanzadas de edificación industrializada, entendiéndose como tal la referida en el artículo 12 y se actúe en zonas de mercado residencial tensionado declaradas conforme a lo regulado en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la ayuda podrá ser de hasta un máximo de 1.200 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. A estos efectos se computará un máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 80% de la inversión de la actuación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención pública concedida para el mismo objeto excluidas las otras reguladas en este real decreto.

En el supuesto del apartado d) en que la promoción sobre suelo público, en fórmula de colaboración público-privada, sea compensada con la entrega a la adjudicataria de la correspondiente licitación de parte de las viviendas, destinadas a la enajenación con algún régimen de protección pública que habrá de ser permanente, las ayudas serán, en cada supuesto, de hasta un máximo de la mitad del importe referido en los párrafos anteriores por metro cuadrado de superficie útil, computándose igualmente un máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda y no pudiendo superar, también en cada supuesto, la mitad del correspondiente porcentaje de la inversión de la actuación.

3. En el supuesto del apartado e) del artículo 14 las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, realizándose las actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privada a través de derecho de superficie, concesión demanial, cesión de uso o negocio jurídico análogo, podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda de hasta un máximo de 200 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. A estos efectos se computará un máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda.

En el supuesto de que se actúe en zonas de mercado residencial tensionado declaradas conforme a lo regulado en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la ayuda podrá ser de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda con el mismo cómputo máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda.

Esta ayuda se destinará a garantizar la viabilidad económica, en términos de demanda, durante un plazo máximo de 8 años desde la finalización de las obras. En concreto, para compensar el impago de rentas de contratos de arrendamiento o de precio de cesión en uso de las viviendas, para compensar la pérdida de ingresos durante el tiempo en que algunas viviendas puedan no estar alquiladas o cedidas y para compensar los costes de gestión.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención pública concedida para el mismo objeto (gestión y explotación pública de viviendas). No es compatible con ninguna subvención pública a la promoción o construcción de las correspondientes viviendas, incluidas las reguladas en este real decreto.

4. En el supuesto del apartado f) del artículo 14 los promotores de las viviendas, incluso procedentes de la rehabilitación de edificios, podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 750 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda cuando vayan a destinarse al alquiler y de un máximo de 600 euros por metro cuadrado de vivienda cuando vayan a destinarse a la enajenación. A estos efectos se computará un máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda y la cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% de la inversión de la actuación cuando se trate de viviendas destinadas al alquiler y el 55% de la inversión de la actuación cuando se trate de viviendas destinadas a la enajenación.

En el supuesto de que se apliquen procesos o técnicas avanzadas de edificación industrializada, entendiéndose como tal la referida en el artículo 12, o se actúe en zonas de mercado residencial tensionado declaradas conforme a lo regulado en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la ayuda podrá ser de hasta un máximo de 850 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda cuando vayan a destinarse al alquiler y un máximo de 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda cuando vayan a destinarse a la enajenación. La cuantía máxima de esta subvención, en este supuesto, no podrá superar el 65% de la inversión de la actuación cuando se trate de viviendas destinadas al alquiler y el 60% de la inversión de la actuación cuando se trate de viviendas destinadas a la enajenación.

En el supuesto de que se apliquen procesos o técnicas avanzadas de edificación industrializada, entendiéndose como tal la referida en el artículo 12 y se actúe en zonas de mercado residencial tensionado declaradas conforme a lo regulado en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la ayuda podrá ser de hasta un máximo de 950 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda cuando vayan a destinarse al alquiler y un máximo de 800 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda cuando vayan a destinarse a la enajenación. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 70% de la inversión de la actuación cuando se trate de viviendas destinadas al alquiler y el 65% de la inversión de la actuación cuando se trate de viviendas destinadas a la enajenación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra concedida por cualquier administración para el mismo objeto excluidas las otras reguladas en este real decreto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de esta ayuda, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate incluidos impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la urbanización, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

5. En el supuesto del apartado g) del artículo 14 los promotores de actuaciones objeto de esta ayuda podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil, tanto privativa del alojamiento o vivienda como de espacios comunes y de interrelación vinculados al uso residencial, como estancias de uso común y espacios comunitarios para la convivencia, de hasta un máximo de 750 euros por metro cuadrado de superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención, en conjunto, no podrá superar el 55% de la inversión de la actuación. En ningún caso

se considerará la superficie útil de garajes, aparcamientos, trasteros y otros usos similares no residenciales.

En el supuesto de que se apliquen procesos o técnicas avanzadas de edificación industrializada, entendiéndose como tal la referida en el artículo 12, o se actúe en zonas de mercado residencial tensionado declaradas conforme a lo regulado en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la ayuda podrá ser de hasta un máximo de 850 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 60% de la inversión de la actuación.

En el supuesto de que se apliquen procesos o técnicas avanzadas de edificación industrializada, entendiéndose como tal la referida en el artículo 12 y se actúe en zonas de mercado residencial tensionado declaradas conforme a lo regulado en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la ayuda podrá ser de hasta un máximo de 950 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 65% de la inversión de la actuación.

Si la ayuda se solicita solamente para una parte de las viviendas o alojamientos de una promoción, los importes máximos anteriores por metro cuadrado de superficie útil se aplicarán a la superficie privativa de las viviendas o alojamientos objeto de la ayuda y a la parte proporcional de superficie útil de espacios comunes y de interrelación vinculados al uso residencial.

Esta subvención es compatible con cualquier otra subvención concedida para el mismo objeto excluidas las otras reguladas en este real decreto.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate, incluidos tributos. Se incluye el coste del suelo, de la urbanización, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones exclusivamente de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

6. La cuantía de las ayudas señaladas en los cinco puntos anteriores de este artículo podrán ser modificadas mediante acuerdo motivado adoptado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, suscrito en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio.

Artículo 20. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

1. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas en los supuestos de los apartados a), b) y c) del artículo 14 será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

2. El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas en el supuesto del apartado d) del artículo 14 será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 9 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

3. En el supuesto del apartado f) del artículo 14 el precio del alquiler o de la enajenación de las viviendas será el determinado por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla en función del tipo o nivel de protección y del módulo que sea de aplicación.

En el supuesto de destino de las viviendas al alquiler, el plazo mínimo de 20 años, señalado en el apartado 5 del artículo 15, deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

4. En el supuesto del apartado g) del artículo 14 el precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación. El reparto de esta parte proporcional se realizará en función de la superficie privativa de cada alojamiento o vivienda o conforme a otro criterio objetivo que puedan determinar las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 9 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de alojamiento o vivienda incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación.

5. Los umbrales del precio del alquiler o de la cesión en uso regulados en este artículo podrán ser modificados mediante acuerdo motivado adoptado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, suscrito en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio.

Este umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al "índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda", a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto. En caso de modificación conforme al párrafo anterior dicha actualización anual se realizará desde la fecha del acuerdo.

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

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

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

Artículo 21. *Pago de la ayuda.*

1. En el supuesto de los apartados a) y b) del artículo 14 el abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse de una sola vez y con anterioridad a la adquisición de la vivienda, si bien expresamente condicionada a su formalización en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. La formalización habrá de producirse en el plazo máximo de doce meses desde la recepción de la ayuda y la inscripción en el registro de la propiedad en el plazo máximo de nueve meses desde dicha formalización. Estos plazos podrán modificarse de forma motivada en la comisión de seguimiento del convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

En el caso de que parte o la totalidad de la ayuda se abone con posterioridad a dicha formalización e inscripción habrá de ser abonada en el plazo máximo de tres meses desde dicha inscripción.

La no inscripción en el registro de la propiedad de la vivienda adquirida imposibilitará el abono de la ayuda y supondrá su revocación con la consiguiente devolución al Tesoro Público, en su caso.

2. En el supuesto de los apartados c) y d) del artículo 14 el abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá estar en posesión de:

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

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

- a) Estar finalizadas, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.
- b) Un mínimo del 20% de las viviendas hayan sido ya ocupadas legalmente en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.
- c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el apartado 2 del artículo 15.

3. En el supuesto del apartado e) del artículo 14 el abono de la subvención solo podrá realizarse una vez finalizadas las obras de construcción de las viviendas, producida la anotación registral de la nota marginal referida en el apartado 4 de dicho artículo 15 y realizada la cesión de uso a la administración o entidad pública, beneficiaria de la ayuda, que las gestionará y explotará. El abono se realizará preferentemente, de forma periódica, durante el plazo de hasta 8 años de concesión de la ayuda y conforme acontezca o se prevea la necesidad de garantizar la viabilidad económica en términos de demanda.

4. En el supuesto del apartado f) del artículo 14 el abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá estar en posesión de:

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

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

- a) Estar finalizadas, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado de final de obra, debidamente visado, y de la correspondiente escritura de obra nueva.
- b) Que en el supuesto de tratarse de viviendas destinadas al alquiler un mínimo del 20% de las mismas estén ocupadas legalmente en régimen de arrendamiento y conste inscrita en el Registro de la Propiedad la nota marginal referida en el punto 3 del artículo anterior.
- c) Que en el supuesto de tratarse de viviendas destinadas a la enajenación un mínimo del 20% de las mismas estén vendidas.

5. En el supuesto del apartado g) del artículo 14 el abono de la subvención a la persona beneficiaria podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, el beneficiario de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

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

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

- a) Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.
- b) Un mínimo del 20% de los alojamientos o viviendas hayan sido ya ocupados en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.
- c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el apartado 6 del artículo 15.

Artículo 22. *Plazo de ejecución de las actuaciones y transmisión de la edificación.*

1. En el supuesto del apartado c) del artículo 14 las obras correspondientes deberán realizarse en el plazo máximo de 36 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 40 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de 30 meses y 36 meses, respectivamente.

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

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras, causa de fuerza mayor o cualquier otra causa, ajena a la voluntad de la beneficiaria, debidamente motivada y acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas y hasta otros seis meses como máximo.

Los incrementos de plazo referidos en los dos párrafos anteriores deberán ser conformados por la comisión de seguimiento del convenio que para la ejecución del Plan

suscriban el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

2. En el supuesto del apartado d) del artículo 14 las obras correspondientes deberán realizarse en el plazo que se señale en el pliego de licitación de derecho de superficie, concesión demanial, cesión de uso o negocio jurídico análogo correspondiente.

3. En el supuesto del apartado f) del artículo 14 las obras correspondientes deberán realizarse en el plazo máximo de 36 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 38 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de 30 meses y 32 meses, respectivamente.

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

Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras, causas de fuerza mayor o cualquier otra causa, ajena a la voluntad de la beneficiaria, debidamente motivada y acreditada, y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas con un máximo de otros seis meses.

Los incrementos de plazo referidos en los dos párrafos anteriores deberán ser conformados por la comisión de seguimiento del convenio que para la ejecución del Plan suscriban el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

4. En el supuesto del apartado g) del artículo 14 las obras correspondientes a actuaciones financiadas con esta ayuda deberán realizarse en el plazo máximo de 36 meses desde la fecha de notificación de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 38 meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de 30 meses y 32 meses, respectivamente.

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

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

Los incrementos de plazo referidos en los dos párrafos anteriores deberán ser conformados por la comisión de seguimiento del convenio que para la ejecución del Plan suscriban el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

5. La transmisión, en su caso, de la edificación que haya obtenido ayudas en los supuestos de los apartados d) y g) del artículo 14 solo se podrá realizar una vez finalizadas las obras.

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

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

Artículo 23. *Personas adquirentes, arrendatarias y cesionarias.*

1. Las viviendas financiadas en los supuestos de los apartados a), b) y c) del artículo 14 solo podrán ser arrendadas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del correspondiente contrato de arrendamiento o de cesión en uso. A

Este umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad o de una familia numerosa de categoría general y de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%.

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

2. Las viviendas financiadas en el supuesto del apartado d) del artículo 14 solo podrán ser arrendadas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, no superen los que se determinen en el pliego de licitación de derecho de superficie, concesión demanial, cesión de uso o negocio jurídico análogo correspondiente.

3. Las viviendas financiadas en el supuesto del apartado f) del artículo 14 solo podrán ser arrendadas o enajenadas a personas cuyos ingresos no superen los determinados por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate para los correspondientes niveles de protección.

4. Los alojamientos o viviendas financiadas en el supuesto del apartado g) del artículo 14 podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo, en su caso, los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 6 veces el IPREM en el momento de la suscripción del correspondiente contrato de arrendamiento o de cesión.

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

Artículo 24. *Ayuda para el fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.*

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

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

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

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

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

Este acuerdo de cesión previamente deberá ser informado favorablemente en la comisión de seguimiento del convenio que para la ejecución del Plan suscribirán el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla correspondiente.

6. El alquiler de las viviendas cedidas podrá ser gestionado por las comunidades autónomas, administraciones locales o entidades vinculadas y dependientes, por entidades y fundaciones sin ánimo de lucro o de lucro limitado en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, o por las personas o entidades propietarias, en función de los términos de la cesión, al precio asequible o social que determine la comunidad autónoma, que no podrá ser superior al del *sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda* ni a 600 euros por vivienda y mes.

Este precio umbral de 600 euros al mes será actualizado anualmente conforme al *índice de actualización de rentas de alquileres*, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

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

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

Las personas o entidades propietarias de las viviendas podrán recibir una ayuda de hasta 600 euros por vivienda y mes. Esta ayuda se sumará a la percepción de la renta arrendaticia, limitada en los términos establecidos en este artículo.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación, previas al acceso del arrendatario a la vivienda, podrán recibir una ayuda de hasta 12.000 euros por vivienda para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 100 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Así mismo y una vez finalizado el arrendamiento de la vivienda podrán recibir, también adicionalmente, una ayuda de hasta 18.000 euros por vivienda para sufragar hasta el 100% de los gastos de las obras y actuaciones necesarias para recibir la vivienda en las mismas condiciones en que fue cedida para el arredramiento. Estas obras y actuaciones podrán ser realizadas directamente por la propietaria o por la administración por cuenta de la propietaria, circunstancia que habrá de concretarse en el documento de cesión de la vivienda.

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

7. Las subvenciones correspondientes a esta ayuda se concederán mediante convocatorias publicadas realizadas al efecto por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla. También podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley 38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate y siempre dentro de las disponibilidades presupuestarias.

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

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

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

CAPÍTULO III

Línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.

Sección 1.ª Ayuda a la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 25. *Objeto de la ayuda.*

Esta línea tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales, de gestión y otros inherentes, incluido expresamente el de las oficinas de rehabilitación y los agentes y gestores de la rehabilitación regulados en el artículo 10, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural, previamente delimitados. A tal efecto se entiende como oficina de rehabilitación aquella cuyo objeto sea exclusivamente la información, gestión y apoyo a dichas actuaciones.

Se incluyen preferentemente las áreas abandonadas, obsoletas, deterioradas o en declive y aquellas en que exista chabolismo y/o infravivienda, con el fin último de contribuir, en todo caso, a la inclusión social de las personas y unidades de convivencia afectadas a través del disfrute de una vivienda digna y adecuada en un contexto integrador.

A estos efectos y tal y como se recoge en el apartado b del artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se entenderá como infravivienda la edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad exigibles a la edificación.

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

Artículo 26. *Delimitación de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural.*

Las áreas de regeneración y renovación urbana o rural deberán estar delimitadas territorialmente por acuerdo de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla, por el ayuntamiento o por otra administración competente. Podrán ser continuas o discontinuas.

Al menos un 50% de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del área o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda. Este porcentaje podrá ser inferior en los supuestos de áreas abandonadas, obsoletas, deterioradas o en declive y aquellas en que exista chabolismo y/o infravivienda. A tal efecto el nuevo porcentaje deberá determinarse en un acuerdo de la comisión de seguimiento del convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

Artículo 27. *Acuerdo para la gestión de áreas de regeneración y renovación urbana o rural*

Las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana las propuestas de actuación en las áreas que pretendan financiar con esta ayuda.

En las comisiones de seguimiento de los convenios se suscribirán, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área, los correspondientes acuerdos. En

caso de áreas que afecten a varios municipios, los acuerdos podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma de que se trate, debiendo ésta última acreditar la conformidad de todos los municipios afectados.

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

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

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

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

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

c) Una memoria de viabilidad técnica, que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística, y otra de viabilidad económica, que analizará el equilibrio presupuestario de la actuación sin menoscabo, en todo caso, del objeto social de la misma. En la memoria deberá constar el presupuesto total de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos de ayuda establecidos en los artículos 37 y 46.

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

e) Informe sobre los criterios aplicados para la selección del área de regeneración y renovación urbana y rural, pudiendo basarse, entre otros, en la calidad técnica de la propuesta, la eficiencia en el uso de los recursos, el carácter integral de las actuaciones, el carácter estratégico y su vinculación con la implementación de la agenda urbana en el ámbito territorial, la mejora de la sostenibilidad, digitalización y/o la mejora u optimización de procedimientos administrativos para asegurar el desarrollo de las actuaciones en los plazos previstos.

En el acuerdo de comisión de seguimiento se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2030. El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana transferirá a la comunidad autónoma o ciudades de Ceuta o Melilla el importe de la subvención en la forma y plazos previstos en los convenios de colaboración.

Artículo 28. *Personas beneficiarias.*

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada por la actuación.

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

Las beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de

propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto su importe como el coste de las obras deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, locales comerciales o predios de otros usos compatibles de conformidad con las reglas previstas en la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios o de la agrupación de comunidades de propietarios incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones o en cualquier otro impedimento legal para el cobro de la subvención, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le corresponda de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Artículo 29. *Actuaciones subvencionables.*

Las actuaciones subvencionables con esta ayuda son las siguientes:

- a) Actuaciones de rehabilitación integral de edificios de tipología residencial colectiva de vivienda y de viviendas unifamiliares. En concreto las relacionadas en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 37.
- b) Actuaciones de rehabilitación en viviendas. En concreto las relacionadas en los apartados 1 y 2 del artículo 46.
- c) Actuaciones de renovación de viviendas entendiendo como tal la nueva construcción de viviendas en sustitución de otras cuya rehabilitación no sea posible por razones urbanísticas, económicas, sociales, técnicas o de oportunidad a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla concedente de las ayudas. Se incluye también la construcción de nuevas viviendas, aunque no sustituyan a otras preexistentes.
- d) Obras de urbanización y reurbanización, en términos de regeneración urbana, de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo. Así como obras de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.
- e) Los procesos de realojo de los ocupantes de viviendas, infraviviendas o chabolas, incluidas las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las correspondientes unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.
- f) Obras de demolición de viviendas, chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y/o ubicación dificulten el desarrollo de la actuación.
- g) Adquisición de viviendas como destino temporal o definitivo de las unidades de convivencia objeto de realojo.

Las viviendas de nueva construcción que se acojan a esta ayuda deberán cumplir con los requisitos del anexo I.

El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación, incluidos los tributos y gastos generales inherentes a la actuación. Podrán subvencionarse como gastos generales: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento o rehabilitación incluidos los agentes y gestores de la rehabilitación regulados en el artículo 10, de información (ventanilla única en su caso), actuaciones de gestión y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

No se admitirán áreas de regeneración y renovación urbana y rural en las que se planteen actuaciones subvencionables de la letra d) sin que se planteen actuaciones subvencionables de las letras a) o c) anteriores.

Artículo 30. *Cuantía de la ayuda.*

La cuantía máxima de la ayuda se determinará para cada actuación subvencionable conforme sigue:

a) Para las actuaciones subvencionables de los apartados a) y b) del artículo 29 se estará respectivamente a las cuantías reguladas en los artículos 38 y 47, pudiendo aplicarse un incremento de hasta un 10% a la cuantía total resultante, previo acuerdo motivado de la correspondiente comisión de seguimiento.

b) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado c) del artículo 29 hasta 800 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda que se construya con un cómputo máximo de 85 metros cuadrados útiles por vivienda y con el límite del 80% del correspondiente coste de construcción, incluidos tributos y gastos de gestión inherentes.

c) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado d) del artículo 29 hasta el 80% del coste de las obras de urbanización y/o reurbanización con el límite del resultado de aplicar 16.000 euros por cada vivienda objeto del área.

d) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado e) del artículo 29 hasta 10.800 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las actuaciones y hasta un máximo de cinco años, para las actuaciones de preparación, desarrollo y seguimiento del proceso de realojo, incluidas las actuaciones de mediación vecinal o de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

e) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado f) del artículo 29 hasta el 80% del coste de las obras de demolición de viviendas, chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y ubicación dificulten el desarrollo de la actuación.

f) En relación con las actuaciones subvencionables del apartado g) del artículo 29 hasta 700 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda con un cómputo máximo de 85 metros cuadrados útiles por nueva vivienda que se adquiriera, con el límite, en todos los casos, del 80% del correspondiente coste de adquisición.

g) En todo caso serán subvencionables hasta el 80% del coste la redacción de proyectos y dirección técnica o facultativa de las obras, los informes técnicos y certificados, las tramitaciones administrativas, las actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento o rehabilitación incluidos los agentes y gestores de la rehabilitación regulados en el artículo 10, la información (ventanilla única en su caso) y los costes asociados a la gestión inherente a la actuación.

Las subvenciones de esta ayuda serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto excepto las otras reguladas en este real decreto.

Artículo 31. *Acceso a la ayuda.*

El acceso a la ayuda se realizará mediante convocatoria pública de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

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

Artículo 32. *Abono de la ayuda.*

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

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

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

Artículo 33. *Plazo para la ejecución de las actuaciones.*

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de ocho años desde su firma.

El plazo podrá ser prorrogado mediante acuerdo motivado de la comisión de seguimiento.

En todo caso el plazo máximo, incluida en su caso la prórroga, será de 10 años desde la firma del acuerdo de la comisión de seguimiento.

Sección 2.ª Ayuda a la rehabilitación integral de edificios de viviendas

Artículo 34. *Objeto de la ayuda.*

Esta ayuda tiene por objeto, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de obras o actuaciones en los edificios de uso predominante residencial de vivienda y en viviendas unifamiliares, en las que se proponga una rehabilitación integral en términos de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad, con inclusión de una mejora acreditada de la eficiencia energética, con especial atención a la envolvente edificatoria de los edificios o de las viviendas unifamiliares.

Artículo 35. *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias de esta ayuda:

a) Los propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.

b) Las administraciones públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las administraciones públicas propietarias de los inmuebles.

c) Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal o equivalente en normas forales de aplicación.

d) Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.

e) Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por los propietarios que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidos conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, o equivalente en normas forales de aplicación, y por cooperativas en régimen de cesión de uso de sus viviendas.

f) Las empresas arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto de la línea.

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

3. Las beneficiarias o, en su caso, la entidad colaboradora o el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellas, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto su importe, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación sobre propiedad horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios no pudiera percibir la ayuda por alguna causa legal, no se atribuirá a dicho propietario o usufructuario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

4. Cuando la propietaria de la vivienda y la arrendataria de esta acuerden que esta última costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago parcial o total de la renta arrendaticia, la arrendataria podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que le faculte para solicitar estas ayudas. En este supuesto la arrendataria podrá tener la consideración de persona beneficiaria.

Artículo 36. *Requisitos de los edificios, incluidas viviendas unifamiliares, objeto de las actuaciones.*

Los edificios, incluidas las viviendas unifamiliares, objeto de las actuaciones de esta línea deberán cumplir los siguientes requisitos:

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

b) Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar. Para el caso de que las actuaciones no requieran proyecto, será necesario justificar en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación. En ambos casos deberá incluirse el Libro del Edificio Existente para la rehabilitación conforme al Anexo III.

c) El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

1. Al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

2. Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

d) El diseño y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad, evaluando la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, el diseño para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.

e) Retirar del edificio o ámbito de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

f) En el caso de edificios de tipología residencial colectiva, se deberán además cumplir las siguientes condiciones:

i) Que las actuaciones cuenten con el acuerdo, por mayoría simple, de la comunidad de propietarios de que se trate, salvo en los casos de edificios de propietario único.

ii) Que la subvención total que le corresponda al edificio se reparta, en función del coeficiente de propiedad, si existiere, o supletoriamente en función de la superficie útil de cada vivienda, entre las viviendas que sean domicilio habitual y permanente de las personas en ellas residentes. Aquellas viviendas que no sean domicilio habitual y permanente de sus residentes no participarán en el reparto de la subvención. Cuando se trate de propietario único no se tendrá en cuenta este requisito, si bien se deberá acreditar el compromiso de destinar todas las viviendas objeto de rehabilitación a domicilio habitual y permanente de los arrendatarios.

g) La inversión objeto de subvención no podrá superar los costes medios de mercado de las actuaciones de que se trate. El coste de los certificados, informes, proyectos y direcciones técnicas o facultativas tampoco podrán superar dichos costes.

Artículo 37. *Actuaciones subvencionables.*

Las actuaciones subvencionables con cargo a esta ayuda son actuaciones en materia de seguridad, actuaciones en materia de accesibilidad y actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad.

1. Son actuaciones subvencionables en materia de seguridad las siguientes:

a) Las intervenciones necesarias y suficientes sobre los elementos estructurales del edificio o vivienda unifamiliar, puestas de manifiesto en el correspondiente Libro del Edificio Existente.

b) Las intervenciones necesarias y suficientes para adecuar los elementos de la envolvente del edificio o vivienda unifamiliar a las condiciones de protección contra incendios.

2. Son actuaciones subvencionables en materia de accesibilidad las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los edificios de tipología residencial colectiva, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen asimismo las obras necesarias y complementarias sobre elementos directamente relacionados con la actuación de mejora de accesibilidad universal y cuyo mal estado de conservación aconseje la intervención.

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

3. Son actuaciones subvencionables en materia de habitabilidad y sostenibilidad, todas las de mejora o rehabilitación de edificios siempre que todos los elementos de la envolvente en contacto con el exterior o con espacios no habitables cumplan con especificado en las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE1 del Código Técnico de la Edificación o se prevea su adecuación en la propuesta de actuación, salvo en las dos situaciones siguientes:

a) Los edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o por su particular valor arquitectónico o histórico, en cuyo caso no tendrán que cumplir con este requisito aquellos elementos de la envolvente en los que su adecuación suponga una alteración de manera inaceptable de su carácter o aspecto.

b) En los casos contemplados en el artículo 38.3 c). En estos casos solo se considerarán actuaciones subvencionables aquellas que se realicen en los elementos de la envolvente del edificio en contacto con el exterior o con espacios no habitables en los que se intervenga, siempre y cuando cumplan las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE 1 del Código Técnico de la Edificación o se prevea su adecuación en la propuesta de actuación.

No será subvencionables las actuaciones de inversión en generadores térmicos que utilicen combustible de origen fósil.

Artículo 38. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía máxima de las ayudas de las actuaciones en materia de seguridad es de 8.000 euros por vivienda y 90 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja con el límite del 40% del coste de la actuación.

Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación, que deberá ser acreditado mediante certificado del administrador o del presidente de la comunidad.

2. La cuantía máxima de la ayuda de las actuaciones en materia de accesibilidad se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones a desarrollar, según los criterios de fijación de cuantías establecidos a continuación. La cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites:

a) 13.000 euros por vivienda y 145 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja.

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

Esta ayuda se podrá incrementar hasta 18.000 euros por vivienda si reside en el edificio una persona con discapacidad o mayor de 65 años y hasta 20.500 euros por vivienda si reside en el edificio una persona que acredita una discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%.

b) El 65 % del coste de la actuación. Este porcentaje se podrá incrementar hasta el 80% si en la vivienda o una de las personas que resida en el edificio sea una persona con discapacidad o mayor de 65 años.

3. La cuantía máxima de la ayuda de las actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad se determinará atendiendo al coste total de las actuaciones a desarrollar, según los criterios de fijación de cuantías establecidos a continuación.

A estos efectos, y dentro de los límites establecidos por aplicación de la tabla del anexo II, podrán considerarse subvencionables los costes de gestión inherentes al desarrollo de las actuaciones y los gastos asociados, los honorarios de los profesionales intervinientes en la gestión y desarrollo de las actuaciones, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados con el límite que corresponda según lo previsto en este artículo. Se consideran costes subvencionables los correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos, especialmente el IVA o el impuesto indirecto equivalente, siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por edificio no podrá superar los límites resultantes que se describen a continuación:

a) La cantidad obtenida de multiplicar el porcentaje máximo establecido en la tabla del anexo II por el coste de las actuaciones subvencionables.

b) La cantidad obtenida de multiplicar la cuantía máxima de la ayuda por vivienda, establecida en la tabla del anexo II, por el número de viviendas del edificio, incrementada, en su caso, por la cuantía de ayuda por metro cuadrado de superficie construida sobre rasante de local comercial u otros usos distintos a vivienda, fijada en dicha tabla, en función del nivel de ahorro en consumo de energía primaria no renovable o en demanda conjunta de calefacción y refrigeración conseguido mediante la actuación. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado sobre rasante de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

c) Alternativamente en aquellos casos en que se realicen intervenciones parciales sobre solo algunos elementos de la envolvente del edificio se podrá obtener una ayuda de hasta el 40% del coste de la inversión con el límite de 7.500 euros por vivienda, siempre y cuando en la intervención se cumpla para dichos elementos con las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE1 del Código Técnico de la Edificación.

4. Si el Libro del Edificio Existente manifiesta la necesidad de actuar en materia de seguridad no se podrá acceder al resto de ayudas sin acometer tales actuaciones.

En el supuesto de compatibilizar ayudas en materia de seguridad con ayudas en materia de accesibilidad y/o habitabilidad y sostenibilidad la cuantía de las ayudas en materia de seguridad se podrán incrementar hasta 12.000 euros por vivienda y 135 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja, con el límite del 60% del coste de la actuación. Este incremento de ayuda no se aplicará en el caso de intervenciones parciales sobre solo algunos elementos de la envolvente del edificio, contemplado en la letra c) del punto 3 anterior.

Si se actúa en materia de seguridad, o de conformidad con el Libro del Edificio Existente no resulta necesario actuar en materia de seguridad, y se actúa de forma simultánea en materia de accesibilidad y de habitabilidad y sostenibilidad la cuantía de las ayudas en materia de habitabilidad y sostenibilidad se podrán incrementar hasta 20.500 euros por vivienda y 228 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles en planta baja, con el límite del 80% del coste de la actuación. Este incremento de la ayuda no es de aplicación en el caso de intervenciones parciales sobre solo algunos elementos de la envolvente del edificio, contemplado en la letra c) del punto 3 anterior.

La subvención total que podrá recibir un edificio o vivienda unifamiliar con cargo a esta ayuda será la suma de las que correspondan para las tres actuaciones:

- a) Seguridad
- b) Accesibilidad
- c) Habitabilidad y sostenibilidad

El coste de cada actuación estará detallado por partidas sin que ninguna partida pueda ser subvencionada por más de una de las tres actuaciones.

5. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios de las viviendas incluidas en el edificio o vivienda unifamiliar objeto de rehabilitación, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán, en expediente aparte y de forma exclusiva para el propietario de la vivienda afectado, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación imputable a dicho propietario, con el límite que se establezca en un acuerdo motivado de la comisión de seguimiento del convenio correspondiente y condicionado, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos en materia de habitabilidad y sostenibilidad.

6. El coste de las actuaciones subvencionables incluidas en esta línea podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

Artículo 39. *Acceso a la ayuda.*

El acceso a la ayuda se realizará mediante convocatoria pública de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

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

Artículo 40. *Compatibilidad de la ayuda.*

Las subvenciones de esta ayuda serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto excepto las otras reguladas en este real decreto.

Artículo 41. *Abono de la ayuda.*

Una vez finalizada la actuación y aportada la documentación acreditativa, el órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención.

Las comunidades autónomas podrán abonar anticipos o pagos a cuenta a las beneficiarias, siempre y cuando se cumpla que, con carácter previo a la percepción de cualquier parte de la ayuda, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta, la beneficiaria aporte:

- a) La licencia o autorización municipal que sea precisa para ejecutar la actuación.
- b) Certificado de inicio de obra suscrito por el arquitecto director debidamente visado.

Artículo 42. *Plazo para la ejecución de las actuaciones.*

El plazo para ejecutar las actuaciones objeto de esta ayuda no podrá exceder de 24 meses desde la fecha de concesión de la ayuda.

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

El plazo podrá ser prorrogado por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa motivada, ajena a la voluntad de la beneficiaria, o causa de fuerza mayor, debidamente acreditada y por el tiempo de retraso imputable a dichas causas hasta otros seis meses como máximo.

Los incrementos de plazo referidos en los dos párrafos anteriores deberán ser conformados por la comisión de seguimiento del convenio que para la ejecución del Plan suscriban el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

Sección 3.^a Ayuda a la rehabilitación en las viviendas

Artículo 43. *Objeto de la ayuda.*

El objeto de esta ayuda es la rehabilitación de viviendas en edificios de tipología residencial de vivienda.

Artículo 44. *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las propietarias o usufructuarias de viviendas de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. También podrán ser beneficiarias las personas arrendatarias o cesionarias de las viviendas que acrediten dicha condición, mediante contrato vigente, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto de la ayuda.

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

3. Las beneficiarias o, en su caso, la entidad colaboradora o el agente o gestor de la rehabilitación que actúe por cuenta de aquellas, destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones.

Artículo 45. *Requisitos de las viviendas objeto de la actuación.*

Las viviendas objeto de las actuaciones de esta ayuda deberán cumplir los siguientes requisitos:

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

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

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

Artículo 46. *Actuaciones subvencionables.*

Las actuaciones subvencionables con cargo a esta ayuda serán en materia de accesibilidad y en materia de habitabilidad y sostenibilidad.

1. Son actuaciones subvencionables en materia de accesibilidad las siguientes:

a) La instalación de salvaescaleras, rampas, automatismos para la apertura de puertas incorporando mecanismos motorizados u otros dispositivos de accesibilidad, así como cualquier medida de accesibilidad que facilite la autonomía y la vida independiente de personas con movilidad reducida, incluyendo los dispositivos adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. Se incluye la integración mediante un único mecanismo de identificación (teléfono inteligente, cámaras, pantallas u otros dispositivos tecnológicos equivalentes en cuanto a su funcionalidad) de los sistemas de apertura y control de accesos a la vivienda y de otros sistemas que necesiten control personal y la adaptación, cuando existan, a altura no superior a 1,40 m de los dispositivos ya instalados.

b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos, así como sistemas tecnológicos de guiado que permitan la localización o que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos de la vivienda.

c) La instalación de elementos de información, de comunicación o de aviso tales como señales luminosas y visuales, vibrotáctiles, o sonoras que permitan la orientación en el interior de las viviendas.

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

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

f) Cualquier intervención en el interior de las viviendas que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

2. Son actuaciones subvencionables en materia de habitabilidad y sostenibilidad aquellas que se realicen en los elementos de la vivienda que formen parte de la envolvente del edificio en contacto con el exterior o con espacios no habitables cuando cumplan las tablas 3.1.1.a y 3.1.3 del HE1 del Código Técnico de la edificación o se prevea su adecuación en la propuesta de actuación.

Artículo 47. *Cuantía de las ayudas.*

1. En actuaciones en materia de accesibilidad se podrá obtener una ayuda de hasta el 80% del coste de la inversión con el límite de 15.000 euros por vivienda si reside una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %.

2. En actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad mediante intervenciones sobre elementos de la vivienda, que pertenezcan a la envolvente del edificio, se podrá obtener una ayuda de hasta el 40% del coste de la inversión con el límite de 7.500 euros por vivienda.

3. La ayuda a obtener será la suma de la correspondiente a la actuación en materia de accesibilidad y la correspondiente a actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad.

4. Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en las viviendas objeto de rehabilitación, la comunidad autónoma o las ciudades de Ceuta y Melilla podrán, en expediente aparte, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100 % del coste de la actuación, tanto en materia de accesibilidad como en materia de habitabilidad y sostenibilidad.

5. El coste de las actuaciones subvencionables podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos en su caso, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y tributos, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.

Artículo 48. *Acceso a las ayudas.*

El acceso a la ayuda se realizará mediante convocatoria pública de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla.

Las subvenciones correspondientes a esta ayuda también podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley

38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

Artículo 49. *Compatibilidad de las ayudas.*

Las subvenciones de esta ayuda serán compatibles con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto.

Artículo 50. *Abono de las ayudas.*

Una vez finalizada la actuación y aportada la documentación acreditativa, el órgano competente de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla ordenará el pago de la subvención.

Las comunidades autónomas podrán abonar anticipos o pagos a cuenta a las beneficiarias, siempre y cuando se cumpla que, con carácter previo a la percepción de cualquier parte de la ayuda, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta, la beneficiaria aporte la licencia o autorización municipal que sea precisa para ejecutar la actuación.

Artículo 51. *Plazo para la ejecución de las actuaciones.*

El plazo para ejecutar las actuaciones objeto de esta ayuda no podrá exceder de 6 meses desde la fecha de concesión de la ayuda.

En los supuestos en que la concesión de la licencia municipal o autorización administrativa correspondiente se demore y no sea concedida en el plazo de tres meses desde su solicitud, el plazo anterior podrá incrementarse en el plazo de demora y hasta tres meses como máximo.

Sección 4.^a Ayuda a la rehabilitación de viviendas vacías que se vayan a destinar al alquiler social o asequible

Artículo 52. *Objeto y carácter adicional de la ayuda.*

Esta ayuda tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas vacías que se vayan a destinar al alquiler social o asequible.

Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las mismas personas que lo sean de la ayuda a la rehabilitación integral de edificios de viviendas y de la ayuda a la rehabilitación en las viviendas reguladas, respectivamente, en las secciones 2^a y 3^a de este capítulo.

Podrán recibir una ayuda adicional y expresamente compatible con las reguladas en dichas secciones de hasta 20.000 euros por vivienda, siempre que las viviendas hubieran estado vacías durante el plazo mínimo de dos años desde el momento de concesión de la ayuda y que una vez rehabilitadas se destinen al alquiler social o asequible durante un plazo mínimo de cinco años con rentas en el marco del "Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda".

Es una ayuda adicional de aplicación individualizada a cada vivienda vacía que opte por dicho destino.

Su concesión estará condicionada a la inscripción de nota marginal en el Registro de la Propiedad que determine el destino al alquiler durante el referido plazo de cinco años. Este plazo se computará, una vez que hubieren finalizado las obras de rehabilitación, desde la fecha de inscripción de la nota marginal en dicho Registro.

Servirá como criterio para la consideración de vivienda vacía el que tuviera regulado la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla o en su defecto el que se acredite con los consumos inherentes al uso de la vivienda durante el referido periodo de dos años.

Sección 5.ª Ayuda adicional a la rehabilitación de viviendas en edificios con distintos niveles de protección patrimonial

Artículo 53. *Objeto y carácter adicional de la ayuda.*

Esta ayuda tiene por objeto facilitar la rehabilitación de viviendas en edificios con distintos niveles de protección patrimonial en los correspondientes catálogos urbanísticos o normativa reguladora de que se trate.

Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las mismas personas que lo sean de la ayuda a la rehabilitación integral de edificios de viviendas y de la ayuda a la rehabilitación en las viviendas reguladas, respectivamente, en las secciones 2ª y 3ª de este capítulo.

Una vez que hayan sido beneficiarias o sean beneficiarias de dichas ayudas podrán recibir una ayuda adicional y expresamente compatible con las reguladas en dichas secciones de hasta 30.000 euros por vivienda, siempre que las viviendas se ubiquen en edificios con protección patrimonial de uso residencial vivienda.

Es una ayuda adicional de aplicación individualizada a cada vivienda.

CAPÍTULO IV

Línea de financiación de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda, así como para impulsar la emancipación de las personas jóvenes

Sección 1.ª Ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 54. *Objeto de la ayuda.*

Esta ayuda tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a ciudadanos con menos ingresos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias. Se incluye tanto el supuesto de facilitar el acceso como el de mantenimiento en la vivienda o habitación.

Artículo 55. *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser personas beneficiarias de esta ayuda las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o, en calidad de cesionaria, de un contrato de cesión de uso o de un contrato de arrendamiento o cesión de habitación. Si se trata de alquiler de habitación no es exigible que la formalización sea en los términos de la Ley 29/1994. En el supuesto de estar en condiciones de suscribir el contrato deberá suscribirse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de concesión de la ayuda, que estará expresamente condicionada a la suscripción de dicho contrato.

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

c) En el supuesto de alquiler o cesión de vivienda que la suma total de los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la misma, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión sean iguales o inferiores a 5 veces el IPREM, en el momento de la suscripción del correspondiente contrato. Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas de terrorismo y de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%. A estos efectos tendrán la consideración de víctimas del terrorismo las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, los amenazados y secuestrados, así como el cónyuge o pareja de hecho y los hijos de los anteriores y de los fallecidos. En el supuesto de alquiler o cesión de habitación, en viviendas o alojamientos compartidos, no se incluirán los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán los de la persona física arrendataria o cesionaria.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta arrendaticia o precio de cesión, igual o inferior a 1.000 euros mensuales y que la habitación objeto del contrato de arrendamiento o cesión, en viviendas o alojamientos compartidos, lo sea por una renta arrendaticia o precio de cesión, igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente.

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

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una

vivienda acrediten su no disponibilidad por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

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

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

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

Artículo 56. *Modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda o habitación objeto de arrendamiento o cesión cuando así lo justifiquen, en base a estudios actualizados de oferta en alquiler que acrediten tal necesidad que podrán fundamentarse en los supuestos regulados en los apartados a) y b) del punto 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a este incremento solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un acuerdo con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en la correspondiente comisión de seguimiento que acredite su conformidad.

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

a) En los supuestos de familias numerosas o de personas con discapacidad, para incrementar el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda hasta alcanzar 1.400 euros.

b) Para fijar un límite mínimo de ingresos que deba acreditar la unidad de convivencia en el supuesto de alquiler o cesión de vivienda o la beneficiaria en el supuesto de alquiler o cesión de habitación.

Artículo 57. *Compatibilidad de la ayuda.*

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

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables a juicio de la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla. Tampoco se considerarán afectados por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social ni los beneficiarios del Ingreso Mínimo Vital.

Artículo 58. *Cuantía de la ayuda.*

En el caso de alquiler o cesión de uso de vivienda habitual y permanente se concederá una ayuda máxima de 250 euros, pudiendo incrementarse hasta el límite del 40% de la renta o precio mensual que deban satisfacer, en función del número de personas a cargo del beneficiario, o circunstancias de discapacidad de éste o de las personas a su cargo.

En el caso de alquiler o cesión de uso de la habitación habitual y permanente se concederá una ayuda máxima de 150 euros, pudiendo incrementarse hasta el límite del 40% de la renta o precio mensual que deban satisfacer, en función del número de personas a cargo del beneficiario, o circunstancias de discapacidad de éste o de las personas a su cargo.

Artículo 59. *Plazo de la ayuda.*

La ayuda se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de dos años. Finalizado este plazo la ayuda podrá ser prorrogada, a solicitud del interesado, por un plazo adicional máximo de hasta otros dos años, siempre y cuando se siga cumpliendo con todos los requisitos y condiciones regulados para esta ayuda en este real decreto.

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

Artículo 60. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias públicas para la concesión de la ayuda.

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

Las subvenciones correspondientes a esta ayuda también podrán concederse de forma directa conforme a lo establecido en cualquiera de los supuestos del artículo 22.2 de la Ley

38/2003, cuando concurren las razones previstas en dicho artículo que deberán ser justificadas, en cada caso, por la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

Artículo 61. *Abono de la ayuda.*

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

La ayuda se podrá abonar, en caso de que así lo considere el órgano concedente, directamente a la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda o habitación para su directa aplicación al pago del alquiler o precio de la cesión mediante el correspondiente descuento y por cuenta del arrendatario o cesionario.

Artículo 62. *Gestión de la ayuda mediante entidades arrendadoras colaboradoras.*

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

Sección 2.ª Ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Artículo 63. *Objeto de la ayuda.*

Esta ayuda tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Artículo 64. *Personas beneficiarias.*

1. Podrán ser beneficiarias las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. A estos efectos se entenderá que son personas especialmente vulnerables aquellas que sean consideradas como tales por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla previo informe de los Servicios Sociales de las comunidades autónomas o de las administraciones locales correspondientes o de las entidades colaboradoras que, al respecto, hayan sido habilitadas por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

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

La suma de los ingresos anuales de las personas integrantes de la unidad de convivencia deberá ser igual o inferior a 5 veces el IPREM. Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad o de una familia numerosa de categoría general y de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%.

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

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

Artículo 65. *Solución habitacional.*

1. Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerable, una vivienda de titularidad pública o privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios, accesibilidad y localización, para ser ocupada, de forma individual o compartida, en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho, respetando, en su caso, los procedimientos de adjudicación de vivienda que tengan establecidos las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla para los parques de vivienda de titularidad pública.

2. Esta solución habitacional se hace extensible, si no es posible la puesta en disposición de una vivienda conforme a lo señalado en el apartado anterior, para cualquier alojamiento o dotación residencial, incluido el alquiler o cesión de habitación, susceptible de ser ocupadas por las personas víctimas de violencia de género, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerables. En todo caso se deberán salvaguardar los derechos constitucionales a la intimidad y a la libertad de tránsito de las personas alojadas.

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

Artículo 66. *Renta arrendaticia o precio de la cesión.*

La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda, alojamiento o solución habitacional objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 900 euros mensuales. En esta renta o precio no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares.

En el supuesto de alquiler de habitación la renta arrendaticia o precio de cesión deberá ser igual o inferior a 450 euros mensuales.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar estos límites máximos de la renta arrendaticia o precio de cesión cuando así lo justifiquen en base a

estudios actualizados de oferta de vivienda o habitación en alquiler en contraste con la urgencia de la solución habitacional requerida.

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

Artículo 67. *Cuantía de la ayuda.*

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

2. Podrá concederse otra ayuda de hasta 300 euros al mes para atender los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad, y suministros básicos de la vivienda o solución habitacional, incluidos los gastos de acceso a Internet, con el límite del 100% de dichos gastos. Esta ayuda será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto con la limitación de no sumar mayor importe que el coste y con las limitaciones reguladas en las disposiciones que regulen las otras ayudas, especialmente para el caso de los gastos de acceso a internet con las reguladas en el Real Decreto 989/2021, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución del programa de emisión de bonos digitales para colectivos vulnerables, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3. Los servicios correspondientes de la comunidad autónoma, de la administración local o de la entidad colaboradora habilitadas, habrán de informar, de forma preceptiva y vinculante, sobre la situación económica y social de la unidad de convivencia, su situación de vulnerabilidad o exclusión social y del seguimiento social que proceda y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla determinará la cuantía de estas ayudas dentro de los límites de este artículo, atendiendo al informe y a las circunstancias personales de la persona beneficiaria. Esta determinación se podrá hacer de forma individualizada o generalizada para supuestos similares.

Artículo 68. *Plazo de la ayuda.*

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

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

Artículo 69. *Acceso a la ayuda.*

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

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

Artículo 70. *Abono de la ayuda.*

La ayuda se abonará a la persona beneficiaria, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

La ayuda se podrá abonar, en caso de que así lo considere el órgano concedente, directamente a la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda o habitación para su directa aplicación al pago del alquiler o precio de la cesión y/o a los gastos para atender al mantenimiento, seguros, comunidad, y suministros básicos de la vivienda o solución habitacional, incluidos los de acceso a Internet, mediante el correspondiente descuento y por cuenta del arrendatario o cesionario.

Sección 3.^a Ayuda al alquiler para la emancipación de las personas jóvenes

Artículo 71. *Objeto de la ayuda.*

1. Esta ayuda tiene por objeto facilitar a las personas jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda o habitación, en caso de viviendas o alojamientos compartidos, digna y adecuada en régimen de alquiler o de cesión en uso, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la persona arrendataria o cesionaria.

Artículo 72. *Personas beneficiarias.*

Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, en calidad de arrendatario, de un contrato de cesión en uso en calidad de cesionario o de alquiler o cesión de uso de habitación en calidad de arrendatario o cesionario.

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

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

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

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

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, tengan, en conjunto, unas rentas anuales iguales o inferiores a 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad o de personas que sean hijos o hijas de víctimas de violencia de género y de 6 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%. En el supuesto de alquiler o cesión de habitación no se incluirá al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las rentas del arrendatario o cesionario.

e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta o precio igual o inferior a 1.000 euros mensuales. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación, en caso de viviendas o alojamientos compartidos, esta renta o precio habrá de ser igual o inferior a 600 euros mensuales. Si el arrendamiento se localiza en municipios o núcleos de población de 10.000 habitantes o menos las rentas o precios anteriores serán de 500 y 250 euros mensuales respectivamente. Todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 74.

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

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

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

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

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

con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler o cesión, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

Artículo 73. *Plazo de la ayuda.*

Esta ayuda al alquiler o cesión en uso se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de dos años. Finalizado este plazo la ayuda podrá ser prorrogada, a solicitud del interesado, por un plazo adicional máximo de hasta otros dos años, siempre y cuando se siga cumpliendo con todos los requisitos y condiciones regulados para esta ayuda en este real decreto.

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

Artículo 74. *Modificación de la renta máxima mensual.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar la renta o precio máximo mensual cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda o habitación, en caso de viviendas o alojamientos compartidos, en alquiler o cesión que acrediten tal necesidad que podrán fundamentarse en los supuestos regulados en los apartados a) y b) del punto 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a esta excepción solo se podrán realizar si previamente han suscrito un acuerdo con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en la comisión de seguimiento que acredite la conformidad del Ministerio a la nueva renta o precio máximo mensual.

Artículo 75. *Compatibilidad de la ayuda.*

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

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

Artículo 76. *Cuantía de la ayuda.*

En el caso de alquiler o cesión de uso de su vivienda habitual y permanente se concederá una ayuda máxima de 300 euros, con el límite de hasta el 60% de la renta o precio mensual que deban satisfacer.

En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación se concederá una ayuda máxima de 200 euros, con el límite de hasta el 60% de la renta o precio mensual que deban satisfacer.

Artículo 77. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias abiertas de esta ayuda de forma continuada y permanente.

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

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

Artículo 78. *Gestión de la ayuda mediante entidades colaboradoras.*

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

Sección 4.ª Ayuda a la compra en municipios de 10.000 habitantes o menos para la emancipación de las personas jóvenes

Artículo 79. *Objeto de la ayuda.*

1. Esta ayuda tiene por objeto facilitar a las personas jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición. Se contribuye, en este caso, al reto demográfico de la recuperación de población en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

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

Artículo 80. *Personas beneficiarias.*

Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las personas físicas que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Haber suscrito a partir del 1 de enero de 2026 o estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda a edificar y disponer de unas rentas anuales iguales o inferiores a 5 veces el IPREM. Dicho umbral será de 5,5 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 6 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33%.

b) Tener menos de treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda o en el momento de la suscripción del contrato público o privado de adquisición de vivienda cuando esta se realice antes de la convocatoria y después del 1 de enero de 2026.

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

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

d) Que el precio de adquisición de la vivienda sea igual o inferior a la cuantía señalada en el anexo IV de este real decreto para la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

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

2. Las personas beneficiarias de esta ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente dispondrán de un plazo de seis meses, desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, para aportar a la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda. En ambos casos podrá tratarse de la adquisición de una vivienda ya construida o de una vivienda en construcción, siendo necesario que, en este último supuesto, en el contrato privado o escritura pública de compraventa figure la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2026 en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente, se inicie una vez

transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada a la beneficiaria cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2026, en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa. A tal efecto, el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizado por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda a la persona beneficiaria cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 81. *Compatibilidad de la ayuda.*

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

Artículo 82. *Cuantía de la ayuda.*

La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 15.000 euros por vivienda, con el límite del 20 % del coste de su adquisición. La vivienda solo podrá ser adquirida por un máximo de dos personas físicas. En el supuesto de adquisición de la propiedad por dos personas, el importe de la ayuda se repartirá entre ambas conforme al porcentaje de cuota adquirida por cada una.

Artículo 83. *Acceso a la ayuda.*

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla realizarán convocatorias de esta ayuda abiertas de forma continuada y permanente.

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

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

Artículo 84. *Gestión de la ayuda mediante entidades colaboradoras.*

Si existiera una entidad colaboradora que actúe como vendedora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que dicha

entidad gestione directamente la recepción de la ayuda, siempre por cuenta de la persona beneficiaria, para su directa aplicación al precio de venta mediante el correspondiente descuento.

Sección 5.ª Ayuda a las personas jóvenes para el alquiler con opción a compra de viviendas protegidas con protección permanente

Artículo 85. *Objeto de la ayuda.*

Esta ayuda tiene por objeto fomentar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes, mediante la figura del alquiler con opción a compra en viviendas protegidas de forma permanente.

Artículo 86. *Personas beneficiarias.*

Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las personas físicas o jurídicas vendedoras de viviendas protegidas con protección permanente que hayan formalizado un contrato de arrendamiento o cesión de vivienda con inclusión de una opción de compra por un plazo e importe cierto.

La arrendataria o cesionaria no podrá tener una edad superior a treinta y cinco años, incluidos los treinta y cinco años, en el momento de la firma del contrato de arrendamiento o cesión.

En el caso de dos arrendatarias o cesionarias el límite de edad habrá de cumplirse por las dos personas.

Los ingresos de la adquirente no podrán superar los establecidos en la regulación del correspondiente régimen de protección, en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En el caso de dos adquirentes este límite habrá de cumplirse en los términos establecidos en dicho régimen de protección.

No se admitirá el supuesto de adquisición de una vivienda por más de dos adquirentes.

No es admisible el supuesto en que la adquirente o adquirentes disponga de una vivienda en España, en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar.

No es admisible el supuesto en que la parte arrendataria o cesionaria no hubiere cumplido íntegramente con las obligaciones que se deriven del correspondiente contrato de arrendamiento o de cesión, habilitante de la opción. Específicamente, no es admisible el supuesto en que la arrendataria o cesionaria no hubiere cumplido rigurosamente con el pago de la renta arrendaticia o precio de cesión en tiempo y forma.

Artículo 87. *Cuantía de la ayuda.*

La persona física o jurídica, vendedora de la vivienda, podrá recibir una ayuda igual a las cantidades recibidas, en concepto de pago de renta arrendaticia o precio de cesión, por la arrendataria o cesionaria durante el plazo de vigencia del correspondiente contrato de arrendamiento o cesión hasta la ejecución de la opción de compra con el límite de 28.800 euros por vivienda, más un porcentaje de la totalidad de dicho importe con el límite de 25.920 euros por vivienda, siempre y cuando las cantidades ya abonadas por el arrendatario o cesionario a la vendedora se descuenten, en su totalidad, del precio de adquisición de la vivienda.

A tal efecto el contrato de arrendamiento o de cesión de la vivienda deberá concretar el importe del precio por el que se podrá ejecutar la opción de compra, así como el plazo para su ejecución, que habrá de ser como mínimo de un año desde la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento o cesión y como máximo de tres años.

El precio de adquisición de la vivienda, que constará en el contrato de arrendamiento o de cesión de la vivienda, para el ejercicio de la opción de compra, no podrá ser superior al que corresponda a la protección permanente en el momento del ejercicio de la referida opción.

Artículo 88. *Acceso a la ayuda.*

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

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

Artículo 89. *Plazo de la ayuda.*

La ayuda a la vendedora se concederá para que el ejercicio de la opción se realice en un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha de la firma del correspondiente contrato.

Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla no podrán conceder las ayudas de esta línea con posterioridad al 30 de septiembre de 2030.

Artículo 90. *Abono de la ayuda a la persona beneficiaria.*

La ayuda a la vendedora se podrá reconocer y abonar con anterioridad a la formalización de la escritura pública de compraventa, si bien condicionada expresamente al otorgamiento de dicha escritura en la que deberá constar dicha ayuda.

Sección 6.^a Ayuda para establecer una línea de avales para la cobertura en caso de impagos del alquiler de viviendas para personas jóvenes y colectivos vulnerables

Artículo 91. *Objeto de la ayuda.*

El objeto de esta ayuda es establecer una cobertura por impago para contratos de alquiler de viviendas situadas en el ámbito territorial de la correspondiente comunidad o ciudad autónoma, que cumplan las características y los requisitos que se concretan en los artículos siguientes.

Artículo 92. *Beneficiaria de la ayuda.*

Será beneficiaria de la ayuda la correspondiente comunidad o ciudad autónoma, como tomadora de la cobertura en beneficio de la arrendadora, o la arrendadora de la vivienda cuyo arrendamiento es objeto de la misma.

Artículo 93. *Características de la cobertura.*

La cobertura consistirá en asegurar a las personas físicas o jurídicas arrendadoras que sean propietarias o usufructuarias de viviendas, con contratos cuyo destino sea satisfacer la

necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria, el impago de todas las rentas impagadas, los daños causados en la vivienda por culpa o negligencia del arrendatario y el coste de los suministros impagados que hayan sido asumidos por el arrendador.

Artículo 94. *Requisitos y límites.*

1.- La cobertura prevista con esta ayuda se aplica a los contratos de alquiler de viviendas que cumplan los siguientes requisitos en el momento de suscripción del contrato de arrendamiento:

a) Que, al menos una de las personas que figuren en el contrato como parte arrendataria, tenga 35 años o menos, o más de 65 años, o una discapacidad reconocida igual o superior al 40%, o bien se trate de una familia monoparental con hijo a cargo.

b) Que el importe mensual del alquiler acordado no supere el 50% de los ingresos mensuales netos que estén percibiendo en conjunto las personas que figuran en el contrato como parte arrendataria, y a la vez, que dichos ingresos mensuales netos, no superen por más de cinco veces el importe mensual del alquiler acordado.

c) No haber exigido una fianza superior a dos mensualidades de renta, ni ninguna garantía adicional por la firma del contrato.

d) Haber depositado la fianza y el documento de compromiso de la cobertura por impago de rentas, en el Registro de fianzas autonómico de los contratos de alquiler de fincas urbanas, dentro de los plazos y condiciones que fije la correspondiente Comunidad Autónoma.

2.- La cobertura se aplicará en aquellos municipios que estén declarados como zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT) en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento, y siempre que la parte arrendadora haya aplicado la normativa de contención de rentas establecida en los artículos 17.6 o 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos o cuando, fuera de estos ámbitos, la renta arrendaticia no supere el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema estatal de referencia del alquiler para dicha vivienda obtenido en el momento en que se solicite la efectividad de la cobertura.

Con independencia de la renta mensual establecida en el contrato de arrendamiento, el importe máximo mensual a considerar para la cobertura no podrá exceder de la renta consignada en el contrato y sus actualizaciones, ni tampoco, el límite máximo del precio aplicable conforme al sistema estatal de referencia del alquiler para dicha vivienda obtenido en el momento en que se solicite la efectividad de la cobertura.

En caso de que el aplicativo no proporcione un resultado para dicha vivienda, la convocatoria autonómica deberá establecer un método alternativo para fijar el importe máximo, considerando en primer lugar el índice autonómico de referencia y, en su defecto, el precio medio del alquiler/m² en la localidad donde se ubique la vivienda. Si tampoco se dispone de estos valores, el límite aplicable será el importe correspondiente al módulo de una vivienda de protección pública.

Artículo 95. *Gestión de la ayuda.*

1. Para acceder a la cobertura es necesario que, además de cumplir los requisitos y límites anteriores, la parte arrendadora y la arrendataria suscriban el documento de compromiso de acuerdo con el modelo que facilitará la correspondiente comunidad o ciudad autónoma.

2. La sumisión al régimen de cobertura implica que la parte arrendataria se compromete a reintegrar a la administración de la comunidad autónoma, en los términos y condiciones que

prevé la normativa de recaudación, las cantidades que la administración eventualmente haya satisfecho a la parte arrendadora.

3. El órgano gestor, una vez aportada la documentación requerida, inscrito el contrato en el registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, y comprobado que cumple los requisitos previstos, notificará a las personas interesadas que se ha producido la admisión al régimen de cobertura. A pesar de que no se haya producido la notificación, la cobertura es operativa siempre que, en el momento de suscripción del contrato de alquiler junto con el documento de compromiso de cobertura, se cumplan los requisitos y las condiciones establecidos.

4. La admisión al régimen de la cobertura implica que la parte arrendadora y la arrendataria autorizan al organismo gestor de la cobertura y eventualmente a los organismos de recaudación para el acceso a sus datos de carácter personal y a los de naturaleza tributaria para todas las actuaciones vinculadas a la cobertura.

5. No corresponde reconocer la cobertura cuando, en un plazo de cuatro años, a contar desde la fecha de la solicitud para obtener la compensación a que da derecho la cobertura, ya se haya hecho efectiva esta compensación dos veces en una misma vivienda.

Artículo 96. *Procedimiento para obtener la compensación a que da derecho de cobertura.*

1. Es condición general para obtener la compensación a que da derecho esta cobertura que la persona arrendadora haya instado demanda judicial de resolución del contrato de arrendamiento y de recuperación de la vivienda por falta de pago de la renta, y que ésta haya sido admitida a trámite por el juzgado correspondiente. Si, tras la admisión a trámite de la demanda, las partes llegan a un acuerdo extrajudicial que comporte la recuperación de la posesión de la vivienda, la cobertura también será operativa respecto a todas las rentas y suministros que hubieren resultado impagados y los daños causados en la vivienda hasta dicha recuperación efectiva de la posesión de la vivienda por la parte arrendadora.

2. La parte arrendadora podrá solicitar el cobro de la cobertura, en el plazo máximo de seis meses desde la admisión a trámite de la demanda en aquellos casos en que aún no se haya recuperado la posesión. Cuando ya se haya recuperado la posesión, la parte arrendadora podrá solicitar el cobro de la cobertura hasta transcurridos tres meses desde la recuperación efectiva de la posesión, tanto si ésta se ha producido mediante lanzamiento judicial como por acuerdo extrajudicial.

Para solicitar el cobro de la cobertura se deberá acompañar a la propia solicitud con la información y documentación siguientes:

a) Número de registro del contrato de alquiler en el registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.

b) En el supuesto de que se solicite la cobertura antes de haberse recuperado la posesión de la vivienda, la acreditación de la fecha de interposición de la demanda, detalle de las rentas adeudadas en el momento de la interposición y auto judicial de admisión a trámite de la demanda. En el supuesto de que se solicite la cobertura tras haber recuperado la posesión de la vivienda, la acreditación de la fecha de interposición de la demanda, detalle de las rentas adeudadas hasta la recuperación de la posesión, sentencia de desahucio o acuerdo extrajudicial aportado en el procedimiento judicial de desahucio por falta de pago, así como, la documentación, judicial o extrajudicial, acreditativa de que la vivienda ha quedado libre y a disposición de la persona arrendadora.

c) En el supuesto de que se hubiere solicitado la cobertura antes de haber recuperado la posesión de la vivienda, una vez recuperada ésta, la parte arrendadora deberá notificar dicha circunstancia al órgano gestor en el plazo máximo de quince días desde la recuperación.

d) Declaración responsable de que no se ha cobrado ninguna mensualidad de alquiler objeto de la demanda, o, en su caso, de las percibidas tanto judicial como extrajudicialmente. Será causa de denegación de la solicitud la inexactitud o la falsedad en la declaración. En el caso de que se hubiere solicitado la cobertura antes de haber recuperado la posesión de la vivienda y la parte arrendadora hubiera recibido de la parte arrendataria cualquier cantidad a cuenta de la renta adeudada, la parte arrendadora deberá comunicar dicha circunstancia al órgano gestor en el plazo máximo de quince días desde su recepción.

e) Para la reclamación de la cobertura por los daños producidos en la vivienda o por los suministros impagados, deberá acompañarse la solicitud con el documento acreditativo de los desperfectos causados por la parte arrendataria, y/o de los suministros impagados, así como los documentos acreditativos de que dichos gastos han sido asumidos y satisfechos por la parte arrendadora.

3. La solicitud de la compensación por los daños causados en la vivienda y/o por los suministros impagados, podrá realizarse separadamente de la solicitud de compensación por las rentas impagadas.

4. A partir de la presentación de la solicitud, con la documentación indicada anteriormente, el órgano gestor de la cobertura, en un plazo máximo de tres meses, deberá abonar a la persona arrendadora la cantidad equivalente al importe total de las rentas devengadas e impagadas hasta el momento de la solicitud, y proceder al abono mensual de todas aquellas rentas mensuales que se vayan devengando hasta el momento de la recuperación efectiva de la posesión de la vivienda. En el supuesto de que la solicitud se realice después de haber recuperado la posesión, el órgano gestor deberá abonar a la parte arrendadora todas las rentas impagadas hasta que se recuperó la posesión, así como los importes asumidos por la propiedad por los daños causados a la vivienda y los suministros impagados, en el plazo máximo de tres meses desde la solicitud.

La fianza depositada se recuperará independientemente del cobro de la cobertura de acuerdo con lo previsto en la disposición autonómica correspondiente

En el caso de que la parte arrendataria pague a la actora, consigne el importe o llegue a un acuerdo extrajudicial, se descontarán estos importes de las cuantías a abonar por el organismo gestor de la cobertura.

5. No se hará efectivo el importe de la cobertura si su organismo gestor comprueba que el impago de las rentas arrendaticias se ha producido por la negativa de la persona arrendadora a cobrar o porque el pago se ha dificultado por cualquier medio.

6. El organismo gestor puede reintegrarse de los importes abonados a la parte arrendadora cuando éste haya reclamado de la persona arrendataria las rentas debidas objeto de cobertura

Artículo 97. *Reintegro.*

El organismo gestor puede ejercer las acciones necesarias para el reintegro de los importes que se hayan abonado en concepto de cobertura de acuerdo con lo establecido en esta sección, en los términos previstos en la normativa que regula el reintegro de importes debidos a la administración pública, dada la naturaleza de deudas y créditos de derecho público, con la posibilidad de aplazar o fraccionar su reintegro.

Artículo 98. *Procedimiento de concesión.*

Las comunidades autónomas publicarán convocatorias para el aseguramiento de estas coberturas en las que podrán operar como tomadoras de la cobertura en beneficio de las arrendadoras.

CAPITULO V

De la cooperación administrativa para el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

Artículo 99. *Órganos de cooperación administrativa para el Plan.*

De conformidad con el artículo 21 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda son órganos de cooperación en materia de vivienda y suelo y por tanto de cooperación para la consecución de los objetivos de este real decreto:

1. Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo.

La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo es el máximo órgano de cooperación, de ámbito sectorial, entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y la Administración del Estado.

Estará presidida por la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y su vicepresidente o vicepresidenta será designado por los consejeros o consejeras autonómicos con competencias en materia de vivienda y suelo, según lo que se establezca en su reglamento interno. En todo caso se reunirá al menos una vez al año.

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

Las sesiones plenarias de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo serán convocadas por la persona que la presida y podrá invitar a sus reuniones a los representantes de las administraciones públicas o de entidades públicas o privadas que puedan contribuir con sus aportaciones al mejor funcionamiento de la conferencia. En particular, cuando la conferencia aborde cuestiones relacionadas con este real decreto, podrá convocar como observador a una representación de la Federación Española de Municipios y Provincias.

2. Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo.

La Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo estará constituida por los directores o directoras generales competentes en la materia de cada comunidad autónoma y ciudad de Ceuta y Melilla, y será presidida por la persona titular de la Secretaría General de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Se reunirá al menos una vez al año.

3. Comisión Bilateral de Vivienda y Suelo.

La Comisión Bilateral de Vivienda y Suelo estará constituida por la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la persona titular de la Dirección General competente en la materia de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.

Esta comisión será, a su vez, la comisión de seguimiento prevista en los convenios que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan.

Artículo 100. *Puesta en valor de las actuaciones del Plan.*

Las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla no podrán realizar inauguraciones, presentaciones públicas, actos de puesta de primera piedra o similares, de obras o actuaciones financiadas con los fondos del Plan, sin la presencia o autorización del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

A tal efecto deberán comunicar al Ministerio, de forma fehaciente y con una antelación mínima de veinte días, la realización de la inauguración, presentación pública o acto de que se trate.

En caso de incumplimiento el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana podrá suspender total o parcialmente las transferencias de fondos del Plan a la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla.

CAPITULO VI

De la evaluación del Plan

Artículo 101. *Comisión de seguimiento en los convenios que se suscriban para la ejecución del Plan.*

La comisión de seguimiento de los convenios que se suscriban para la ejecución del Plan velará por el adecuado cumplimiento de lo convenido para su ejecución, pudiendo acordar, respetando la distribución referida en el artículo 7, reajustes en el reparto de la financiación prevista en y entre las distintas ayudas, así como otros ajustes que resultasen necesarios, por las modificaciones que pudieran producirse en la financiación del Plan, respetando siempre el marco general establecido en el convenio de colaboración y sin que las reordenaciones que se acuerden, puedan suponer un incremento de las dotaciones presupuestarias a aportar por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en cada año, ni se prolonguen más allá del ejercicio 2030.

Artículo 102. *Indicadores de Seguimiento del Plan.*

1. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla registrarán en la herramienta informática, de forma continuada, información de seguimiento de gestión y económica, de previsiones y de cumplimiento de los objetivos al máximo nivel de descomposición que se haya planificado en los convenios y que, en todo caso, dependiendo de la línea del Plan de que se trate, deberá incluir:

a) El número solicitudes recibidas, detallando cuántas de ellas se han resuelto favorablemente, cuantas desfavorablemente y las que están pendientes de resolver, desglosado por provincias y municipios.

b) El número de personas y entidades beneficiarias a las que se les ha concedido la ayuda, desglosado por provincias y municipios, edad y género, en su caso, así como el importe de la subvención para cada una de ellas.

c) La información de las actuaciones financiadas, que incluirá, la localización y municipio, así como el número de viviendas, tanto las proyectadas como las finalizadas, por cada uno de los proyectos, información sobre la situación del suelo en términos de urbanización, así como la superficie construida del suelo y el tamaño medio de las viviendas.

d) Los indicadores de seguimiento económico, mediante la relación de los abonos realizados, con la correspondiente documentación y certificación del órgano gestor competente.

2. Estos indicadores de seguimiento deberán estar debidamente registrados en la herramienta informática. Si la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana no recibe o no tiene acceso a la referida documentación establecida para cada una de las líneas del Plan, ni a los informes trimestrales o de evaluación anual reseñados en el artículo siguiente, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana podrá suprimir total o parcialmente las transferencias de fondos a la comunidad o ciudad incumplidora, hasta la recepción completa de dicha información.

También podrá suprimir total o parcialmente las transferencias de fondos cuando la información recibida evidencie incumplimiento de este real decreto, del convenio correspondiente y, en todo caso, de incumplimiento conforme al ordenamiento jurídico de aplicación.

Artículo 103. *Informes trimestrales y anuales de Evaluación del Plan.*

La información de progreso de Indicadores descritas en el artículo anterior se suministra de forma continuada durante la ejecución del Plan y es la base sobre la que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla generarán los Informes de Seguimiento de periodicidad trimestral. Estos informes incluirán una valoración cualitativa del nivel de cumplimiento de objetivos y permite la gestión preventiva, de modo que puedan anticiparse a eventuales desviaciones y tomar decisiones que eviten incumplimientos de los objetivos comprometidos.

Además, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán presentar al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana un informe de evaluación anual relativo al desarrollo del Plan en su ámbito territorial conforme a lo que se establezca en el convenio correspondiente, y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 86.2, regla sexta de la Ley 47/2003.

Los informes de evaluación anual se presentarán al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana antes del 31 de enero del año que es objeto de evaluación, y en ellos se deberá incluir un resumen de los indicadores de seguimiento del Plan del año anterior y las previsiones de cumplimientos de los objetivos del año del informe, todo ello por cada una de las líneas de financiación y objetivos.

La remisión periódica de los informes mencionados se realizará a través de la herramienta informática según modelos y fechas predeterminadas.

Artículo 104. *Documentación justificativa de las actuaciones.*

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán aportar al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana como documentación acreditativa de la finalización de las actuaciones o de las ayudas correspondientes a las convocatorias y del cumplimiento del objeto de la subvención un certificado expedido y suscrito por el director general competente en materia de vivienda, urbanismo o de rehabilitación edificatoria en su caso, de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla que certifique la finalización completa de las actuaciones o de las ayudas correspondientes a las convocatorias objeto de la subvención con pronunciamiento expreso de su realización conforme a las exigencias de este real decreto. En este certificado se relacionarán los importes de la inversión efectivamente ejecutada y de las ayudas concedidas en la convocatoria, acreditando la veracidad en términos contables y presupuestarios.

CAPITULO VII

De la eficiencia de los recursos públicos

Artículo 105. *Modificación del destino de recursos del Plan.*

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

Disposición adicional primera. *Efectividad de las ayudas.*

Las ayudas que se otorguen en aplicación de este real decreto podrán reconocerse con efectos del 1 de enero de 2026 aunque la fecha del reconocimiento fuere posterior. No podrán reconocerse con efectos anteriores al 1 de enero de 2026.

Disposición adicional segunda. *Modificación del destino, condiciones y de precios máximos de venta o alquiler de planes de vivienda anteriores.*

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

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

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

Disposición adicional tercera. *Modificación del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*

Se modifica la disposición adicional segunda del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en los siguientes términos:

“Disposición adicional segunda. Límites temporales a la concesión de subvenciones.

Las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder las ayudas recogidas en este real decreto hasta el 31 de diciembre de 2022 siempre que la concesión se realice con cargo a los fondos transferidos por el Ministerio en el ejercicio 2021 o anteriores.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla no podrán conceder ninguna ayuda de las recogidas en este Real Decreto, salvo que se reconozcan con cargo a los fondos transferidos por el Ministerio en el ejercicio 2021 o anteriores y se refieran a los programas de: fomento del parque de vivienda en alquiler, fomento de la regeneración y renovación urbana y rural y fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad. En estos programas, el reconocimiento de las ayudas no podrá realizarse más allá del plazo establecido, para la ejecución de las actuaciones, en la disposición adicional tercera del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Asimismo, podrán admitirse las concesiones de ayudas procedentes de reclamaciones o recursos de expedientes de ayudas recogidas en este real decreto, así como las que se admitan en base a los acuerdos adoptados por la Comisión Bilateral de Seguimiento, como órgano competente para el seguimiento del Plan, siempre que la concesión y pago de las mismas se realice de acuerdo a la liquidación final del convenio y se realice con cargo a los fondos transferidos por el Ministerio en el ejercicio 2021 o anteriores.”

Disposición adicional cuarta. *Ampliación del plazo para la ejecución de determinadas actuaciones del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

Los plazos de ejecución de las actuaciones establecidos en los artículos 78, 88 y 115 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, se amplían en doce meses, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario mediante Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del convenio suscrito para la ejecución de dicho Plan.

Disposición adicional quinta. *Modificación del plazo de formalización de la adquisición de viviendas financiadas con cargo al programa de incremento del parque público de viviendas del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

El plazo de formalización de la adquisición de viviendas fijado en artículo 69 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, podrá ser modificado por Acuerdo de la Comisión de Seguimiento de forma motivada y con objeto de evitar que su rigidez menoscabe el objeto último del programa.

Disposición adicional sexta. *Compensación de ayudas de planes estatales de vivienda.*

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

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana podrá compensar con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, los importes que les hubiere adelantado cuyo pago esté pendiente de justificación, con las cantidades pendientes de transferencia, sea cual sea la línea y naturaleza de la subvención y el plan estatal al que correspondan. En caso de no

producirse la compensación, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana iniciará el procedimiento de reintegro al Tesoro Público sin perjuicio de que dicho reintegro deba ser gestionado de oficio por la comunidad autónoma o ciudad de que se trate. Todo ello, con independencia de la obligación de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de justificar el pago de la totalidad de las transferencias percibidas para la concesión de subvenciones.

Disposición adicional séptima. *Información sobre depósitos de fianza de los contratos de arrendamiento de vivienda*

Se establece como requisito para la concesión de cualquier ayuda al alquiler financiada con fondos de este Plan y para los contratos de arrendamiento que se suscriban sobre viviendas cuya promoción o rehabilitación se haya financiado con dichos fondos el establecimiento efectivo, por parte de la comunidad autónoma, de la obligación de que los arrendadores de fincas urbanas sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, depositen el importe de la fianza del contrato de arrendamiento a disposición de la administración autonómica, según lo previsto en la disposición adicional tercera de la referida Ley 29/1994.

Asimismo, el cumplimiento de esta obligación conllevará la remisión semestral de los datos de contratos de arrendamiento al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de acuerdo con el Formato de Intercambio de Contratos de Arrendamiento de vivienda (FICCA), cuyas especificaciones quedan definidas en el Anexo V de este real decreto. Esta remisión se realizará en el mes siguiente a la finalización de cada semestre natural.

Disposición adicional octava. *Sobre los registros de depósitos de fianza de los contratos de arrendamiento de vivienda no implementados*

Aquellas comunidades y ciudades autónomas que, a la entrada en vigor de este real decreto, no dispongan de registros de depósitos de fianzas de los contratos de arrendamiento de viviendas dispondrán de un plazo de un año desde dicha entrada en vigor para su efectiva implementación.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana podrá suspender total o parcialmente la transferencia de fondos de este Plan a la correspondiente comunidad o ciudad autónoma si transcurrido dicho plazo no se ha implementado de forma efectiva el registro de depósitos de fianzas.

Disposición derogatoria única. *Disposiciones que se derogan.*

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

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

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

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se habilita a la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este real decreto.
2. La persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana podrá concretar la cuantía de las subvenciones del Plan susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este real decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan. Estas modificaciones no podrán afectar a subvenciones ya reconocidas.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

Dado en Madrid, el de de 2025.

FELIPE R.

La Ministra de Vivienda y Agenda Urbana,
ISABEL RODRIGUEZ GARCIA

ANEXO I

Características de las viviendas de nueva construcción que se acojan a determinadas ayudas del Plan

Las viviendas de nueva construcción que se acojan a las ayudas de los apartados c), d) y f) del artículo 14 deberán:

1. Tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la siguiente tabla, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación.

Valor límite $C_{ep,nren,lim}$

	$C_{ep,nren,lim}$ [kWh/m ² ·año]					
	α	A	B	C	D	E
Territorio peninsular.	≤ 16,0	≤ 20,0	≤ 22,4	≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4
Territorio extrapeninsular (Illes Balears, Canarias, Ceuta y Melilla).	≤ 20,0	≤ 25,0	≤ 28,0	≤ 32,0	≤ 38,0	≤ 43,0

2. Incluir cocinas amuebladas con equipamiento básico. El mobiliario y el equipamiento básico podrá ser concretado en el correspondiente acuerdo de comisión bilateral.

ANEXO II

Tabla para la determinación de la cuantía máxima de la ayuda de las actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad

Ahorro energético conseguido con la actuación	Porcentaje máximo de la subvención del coste de la actuación	Vivienda	Locales comerciales u otros usos
		Cuantía máxima de la ayuda por vivienda (euros)	Cuantía máxima de la ayuda por m ² (euros)
$45 \% \leq \Delta D_{cal+ref} \text{ o } \Delta C_{ep,nren} < 60 \%$	65	13.000	145
$\Delta C_{ep,nren} \text{ o } \Delta D_{cal+ref} \geq 60 \%$	80	20.500	228

$\Delta D_{cal+ref}$ Reducción de demanda conjunta de calefacción y refrigeración

$\Delta C_{ep,nren}$ Consumo de energía primaria no renovable

ANEXO III

Libro del edificio existente para la rehabilitación

El objetivo del Libro del Edificio Existente para la rehabilitación (LEEx) es fomentar la demanda de una rehabilitación profunda y de alta calidad en los edificios, que permita adecuar el parque edificado a las necesidades actuales y a la demanda social, cumplir los objetivos europeos e impulsar la actividad de este sector de en el medio y largo plazo.

El Libro se estructura en dos bloques e incluirá el contenido mínimo que se especifica de manera detallada, en los apartados siguientes.

a) Bloque I:

1º. Características constructivas del edificio, su estado de conservación y mantenimiento y las deficiencias constructivas funcionales, de seguridad y de habitabilidad observadas.

2º. El comportamiento energético del edificio, mediante el Certificado de Eficiencia Energética, firmado por el técnico competente.

3º. Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones,

b) Bloque II:

1º. El diagnóstico del potencial de mejora de las prestaciones del edificio, en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE, y

2º. Un Plan de actuaciones para la renovación del edificio que permita alcanzar su óptimo nivel de mejora, mediante una intervención, en su caso, por fases priorizada y valorada económicamente.

Cuando, en el municipio o en la comunidad autónoma en que se sitúa el edificio objeto de este Libro, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, de Informe de Evaluación del Edificio o un instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del contenido mínimo del Libro, se admitirá dicho modelo en sustitución de este, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo

con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al citado contenido mínimo del Libro, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

A continuación, se relacionan los contenidos mínimos del Libro del edificio existente para la rehabilitación a los efectos de este real decreto.

0. Datos Generales

- A. Identificación del edificio:
 - i. Referencia/s catastral/es.
 - ii. Localización (Dirección; Municipio; Comunidad Autónoma; Plano de emplazamiento).
 - iii. Tipo edificio (unifamiliar/plurifamiliar).
- B. Datos urbanísticos.
- C. Propietario/representante legal de la propiedad.
 - i. Nombre y Apellidos/Razón social.
 - ii. NIF.
 - iii. Domicilio (Dirección; Municipio; Comunidad Autónoma).
- D. Técnico redactor del Libro.
 - i. Nombre y Apellidos/Razón social.
 - ii. NIF
 - iii. Domicilio (Dirección; Municipio; Comunidad Autónoma)
 - iv. Titulación
 - v. Colegiación (Colegio profesional; N.º colegiado)

Bloque I

I.1 Documentación del edificio y su estado de conservación.

- a) Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE), o bien el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) o instrumento análogo, suscrito por técnico competente, cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación, y vigente (o actualizado, si fuera necesario) de conformidad con la misma.

Cuando no exista en el municipio o la comunidad autónoma un modelo para la evaluación de la conservación del edificio desarrollado en la respectiva normativa, se deberá elaborar un informe que contenga, al menos, los siguientes apartados:

- A. Datos generales del edificio:
 - i. Parcela (superficie).
 - ii. Edificio (tipología; superficie construida; altura; año de construcción; documentación gráfica: planos y fotografías).
 - iii. Número de plantas (sobre rasante; bajo rasante) y usos secundarios.
 - iv. Viviendas (número; superficie).
 - v. Locales (número; superficie).
 - vi. Aparcamiento (superficie; número de plazas).
 - vii. Núcleos de comunicación vertical (número; con/sin ascensor).
 - viii. Archivos gráficos: se incluirá, al menos, plano de emplazamiento y fotografía de la fachada o fachadas.
- B. Documentación administrativa (licencias o expedientes).
- C. Descripción de los sistemas constructivos del edificio:
 - i. Cimentación.

- ii. Estructura.
 - iii. Cerramientos verticales y cubiertas.
 - iv. Instalaciones
- D. Estado de conservación:
- i. Datos generales de la inspección.
 - ii. Histórico de inspecciones previas.
 - iii. Valoración del estado de conservación del edificio:
 - Cimentación.
 - Estructura.
 - Cerramientos verticales y cubiertas.
 - Instalaciones.
 - iv. Existencia de peligro inminente.
 - v. Valoración final del estado de conservación del edificio
 - vi. Descripción de las deficiencias de conservación del edificio.
 - vii. Documentación disponible sobre las instalaciones comunes del edificio.

En los casos en que la información que aporten la ITE, el IEE o instrumento análogo, sólo cubra parcialmente estos contenidos, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

- b) Certificado de Eficiencia Energética firmado por el técnico competente, registrado y vigente, correspondiente al estado actual del edificio en el momento de la redacción del Libro del edificio existente.
- c) Adicionalmente, se podrá incluir toda la documentación complementaria disponible que pueda ser recopilada para la descripción del edificio y sus condiciones que se considere relevante, como pueden ser: información gráfica o descriptiva, modelo del edificio (bim/digital twin), planos y secciones, auditorías, informes específicos, etc.

1.2 Manual de uso y mantenimiento.

Incluirá la documentación básica para describir las actuaciones necesarias para garantizar el mantenimiento del edificio, así como su adecuada utilización. Contendrá al menos los siguientes apartados:

- a) Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio, incorporando, en su caso, limitaciones de uso (cubiertas o azoteas transitables o no transitables, protecciones...), condiciones de uso de las instalaciones comunes, etc.
- b) Plan de conservación y mantenimiento, distinguiendo entre el plan de conservación de los elementos constructivos del edificio (periodicidad de mantenimiento, reposición, incidencias, acopios necesarios...) y el plan de mantenimiento de las instalaciones (periodicidad de mantenimiento, revisiones, reposición, incidencias, inspecciones técnicas...).
- c) Registro de incidencias y operaciones de mantenimiento.
- d) Contratos de mantenimiento, si los hubiera.
- e) Registro de actuaciones en el edificio.
- f) Recomendaciones de utilización y buenas prácticas: se incorporarán advertencias y consejos relativos a las distintas viviendas del edificio en función de sus especiales características derivadas de su orientación, condiciones de ventilación, su ubicación en el edificio, sus acabados, etc., que puedan servir como referencia cuando se vayan a realizar actuaciones de forma individual o privativa (sustitución de ventanas, instalación de protecciones solares, aislamiento térmico o acústico de elementos individuales, modificaciones en acabados de suelos que afecten al aislamiento acústico por poder evitar ruidos de impacto en otras

viviendas, etc.). Se podrán aportar referencias a guías de conservación y mantenimiento existentes.

Bloque II

II.1 Potencial de mejora de las prestaciones del edificio.

Se realizará el estudio del potencial de mejora del edificio partiendo del análisis de sus prestaciones en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE.

Complementariamente, el informe podrá contener también un diagnóstico sobre otras exigencias como digitalización, sostenibilidad, ciclo de vida, etc.

- A. Seguridad de utilización y accesibilidad:
 - i. Condiciones funcionales del edificio.
 - ii. Dotación de elementos.
 - iii. Dotación y características de la información y la señalización.
 - iv. Valoración y evaluación del potencial de mejora.
- B. Seguridad contra incendios.
 - i. Condiciones de evacuación del edificio.
 - ii. Condiciones para limitar el desarrollo y propagación de incendio (interior y exteriormente).
 - iii. Condiciones de las instalaciones de protección contra incendios: adecuación y mantenimiento. Equipos de detección, alarma y extinción.
 - iv. Valoración y evaluación del potencial de mejora.
- C. Habitabilidad: Salubridad.
 - i. Condiciones de ventilación (garajes, salas comunes, salas instalaciones, viviendas, aseos, etc.).
 - ii. Condiciones del sistema de recogida de residuos.
 - iii. Medidas de protección si el edificio está en zona de riesgo por radón.
 - iv. Sistemas de ahorro de agua.
 - v. Valoración y evaluación del potencial de mejora.
- D. Habitabilidad: Eficiencia energética.
 - i. i. Certificación de eficiencia energética del edificio.
 - ii. Documentación complementaria: Análisis del comportamiento energético en condiciones reales (no normalizadas) del edificio; pruebas específicas como termografías o ensayos de estanqueidad al aire; etc.
 - iii. Valoración y evaluación del potencial de mejora.
- E. Habitabilidad: Protección contra el ruido.
 - i. Condiciones de protección frente al ruido interior y exterior.
 - ii. Condiciones de protección frente a los ruidos de instalaciones (ascensor, máquinas en cubiertas, fachadas o patios, redes de agua, sanitarios, etc.), y de recintos de actividades en el edificio colindantes con las viviendas.
 - iii. Valoración y evaluación del potencial de mejora.
- F. Otros: Detección de presencia de amianto para su eliminación; deficiencias de las cubiertas que pudieran afectar a la seguridad de las personas que realicen trabajos de reparación, mantenimiento e inspección sobre las mismas; digitalización, monitorización, sostenibilidad y ciclo de vida, etc.

Como resultado, se elaborará un Informe del potencial de mejora, con las conclusiones derivadas del análisis realizado, teniendo en cuenta tanto su estado de conservación como el diagnóstico de su óptimo potencial de mejora, con vistas a plantear las intervenciones técnica y económicamente

viabiles que sean más adecuadas para el edificio en el Plan de actuaciones para la renovación del edificio.

El informe del potencial de mejora determinará la máxima capacidad viable de actuación sobre el edificio, con independencia de los niveles de las exigencias reglamentarias, de forma que se plantee el mayor incremento posible de sus prestaciones con vistas a aprovechar todos sus beneficios (ahorro de energía, mejora de la habitabilidad y el confort, mejora de las condiciones de utilización y accesibilidad, incorporación de avances tecnológicos, etc.).

Específicamente, en materia energética, en el informe se establecerán las posibilidades de reducción de la demanda energética del edificio mediante la intervención en la envolvente (pérdidas por transmisión) y en la ventilación, así como la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones, la incorporación de medidas de control o monitorización y el uso de energías renovables.

II.2 Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio.

El Plan de Actuaciones para la Renovación del Edificio comprenderá la descripción de las distintas actuaciones o fases establecidas, considerando en todo caso el carácter global del edificio.

Para ello, las mejoras de las distintas prestaciones del edificio deberán plantearse evitando que se produzcan mermas de calidad al interferir en elementos o condiciones que afectan al resto de las prestaciones (criterio de no empeoramiento).

Se establecerá una programación y priorización de esas actuaciones, planteando una obra completa única o bien una obra por fases que se pudieran ejecutar de forma independiente, considerando las sinergias e interacciones entre actuaciones que permitan facilitar su realización y favorecer la reducción de costes y de plazos de ejecución.

Asimismo, se establecerá un cronograma y, con carácter orientativo, la valoración económica prevista (rangos de importes) tanto para cada fase como para el total de la intervención.

En cualquier caso, el Plan de Actuaciones deberá incluir específicamente:

- En su caso, las actuaciones previas o urgentes (conservación/repación de daños y patologías) que deban realizarse.
- En su caso, indicaciones para la racionalización del uso y la gestión del edificio hasta que se puedan hacer las obras o actuaciones de rehabilitación o renovación del edificio.
- Las medidas o conjuntos de medidas que permitirán alcanzar un ahorro técnica y económicamente viable en consumo de energía primaria no renovable ($C_{ep,nren}$) superior al 30 %, indicando el ahorro estimado en cada caso. La priorización de actuaciones tendrá en cuenta medidas o conjuntos de medidas, al menos, para cada uno de los tres niveles siguientes: reducción del consumo de energía primaria no renovable entre el 30 % y el 45 %, entre el 45 % y el 60 %, y superior al 60 %. En caso de que no sea posible alcanzar un ahorro en $C_{ep,nren}$ superior al 30 %, deberá justificarse dicha imposibilidad, así como el valor máximo de ahorro posible estimado.
- Para cada medida o conjunto de medidas propuestas, se deberá indicar la reducción estimada del consumo de energía final (por vector energético) total y por servicios, así como el uso de energías renovables.
- Las medidas o conjuntos de medidas propuestas tendrán en cuenta la forma de ocupación y el uso del espacio, así como la propia participación de las personas usuarias.
- Una valoración cualitativa o cuantitativa (cuando sea posible) de las mejoras sobre el resto de las prestaciones del edificio, como la calidad ambiental interior, las condiciones de seguridad (de uso o en caso de incendio) o la accesibilidad.

- Se describirán, como información al usuario, las ventajas pretendidas con la mejora de las diferentes prestaciones derivada de la ejecución de la actuación o actuaciones propuestas.

ANEXO IV

Comunidad / Ciudad Autónoma	Precio máximo aplicable euros
Andalucía	225.000
Aragón	275.000
Asturias, Principado de	250.000
Baleares, Islas	275.000
Canarias	250.000
Cantabria	250.000
Castilla y León	250.000
Castilla-La Mancha	250.000
Cataluña	300.000
Comunidad Valenciana	250.000
Extremadura	200.000
Galicia	250.000
Madrid, Comunidad de	325.000

Comunidad / Ciudad Autónoma	Precio máximo aplicable euros
Murcia, Región de	250.000
Navarra, Comunidad Foral de	300.000
País Vasco	300.000
Rioja, La	250.000
Ceuta	250.000
Melilla	250.000

ANEXO V
Especificaciones del Formato de Intercambio de Contratos de
Arrendamiento de vivienda (FICCA)

Nombre del campo	Descripción	Tipo de campo (N, numérico; X, texto) y [longitud]	Campo obligatorio (O) o voluntario (V)
Datos de localización:			
RefCat	Referencia catastral de la vivienda (20 caracteres). En caso de tratarse del alquiler de una parte, se recogerá la referencia del inmueble en que se ubica la vivienda.	X [20]	O
Municipio	Nombre del municipio en el que se ubica el inmueble	X [40]	O
CodMunIne	Código INE del municipio	X [5]	O
CodPostal	Código postal	X [5]	V

Nombre del campo	Descripción	Tipo de campo (N, numérico; X, texto) y [longitud]	Campo obligatorio (O) o voluntario (V)
TipoVia	Abreviatura del tipo de vía. Ver listado de abreviaturas en el <u>Anexo I</u>	X [2]	V
NombreVia	Nombre de la vía en la que se ubica el inmueble.	X [25]	V
NP	Número de policía	N [4]	V
NPD	Carácter de duplicado	X [1]	V
ES	Escalera o portal	X [3]	V
PL	Planta	X [3]	V
PT	Puerta	X [3]	V

Datos del contrato de arrendamiento:

FechaSCA	Fecha de suscripción del contrato de arrendamiento en formato AAAAMMDD	X [8]	O
FechaICA	Fecha de inicio del arrendamiento objeto del contrato en formato AAAAMMDD (se cumplimentará únicamente cuando sea distinta de la fecha de suscripción del contrato)	X [8]	O
Duración	Duración del contrato de arrendamiento expresado en años	X [3]	O
PArendador	Personalidad del propietario/arrendador (Persona física PF / Persona jurídica PJ / Entidad pública EP)	X [2]	O
Arbitraje	¿El contrato incluye alguna cláusula de sumisión a mediación o arbitraje en caso de incumplimiento? (S/N)	X [1]	V
PlazaAparc	Número de plazas de aparcamiento con la que se alquila la vivienda en el presente contrato de arrendamiento.	N [1]	V
Trastero	¿La vivienda se alquila con trastero? (S/N)	X [1]	V
Amueblado	¿La vivienda se alquila amueblada (A) o sin amueblar (S)?	X [1]	V

Nombre del campo	Descripción	Tipo de campo (N, numérico; X, texto) y [longitud]	Campo obligatorio (O) o voluntario (V)
RentaMes	Importe de la renta mensual en euros.	N [10]	O
ActRenta	¿La actualización anual de la renta se determina de acuerdo con el IPC (I), con otro indicador (O), o no se establece la actualización de renta (N)?	X [1]	O
Fianza	Importe de la fianza establecida.	N [10]	O
GarantiaAdic	¿El contrato establece como garantía adicional un aval (A) un depósito (D) o no se establecen garantías adicionales (N)?	X [1]	V
ImporteGA	Importe del aval o depósito establecido como garantía adicional en euros.	N [10]	V
IndemDesest	¿El contrato establece indemnización en caso de desistimiento por parte del arrendatario? (S/N)	X [1]	V
RenunDAcqPref	¿Se recoge en el contrato la renuncia del derecho de adquisición preferente por parte del arrendatario? (S/N)	X [1]	V