

Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

En el BOE (Boletín Oficial del Estado) de 10 de marzo de 2018, se ha publicado el [Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo](#), con entrada en vigor al día siguiente a su publicación.

El presente Plan tiene **dos grandes objetivos**: contribuir al incremento del parque de viviendas en alquiler y fomentar la rehabilitación y regeneración urbana y rural.

El presente Plan se lleva a cabo a través de las siguientes **Líneas de actuación**:

- Atención especial a las personas en **situación de desahucio o lanzamiento** de su vivienda habitual, a las ayudas de **accesibilidad universal** y a las **familias numerosas**.
- **Mejorar** la calidad de la **edificación**, su conservación, su eficiencia energética, su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- Facilitar el acceso al disfrute de una **vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler** a los jóvenes, a personas mayores y con discapacidad, para estos últimos, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- Contribuir a **evitar la despoblación de municipios de 5.000 habitantes**, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
- Contribuir a mantener la **reactivación del sector inmobiliario**, fundamentalmente, desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural.
- Reforzar la **cooperación y coordinación interadministrativa**, y fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

Para la consecución de los objetivos perseguidos el Plan se estructura en los siguientes **PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, con efectos retroactivos a 1 de enero de 2018**:

SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS

El objeto de este programa es atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a los beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.

AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA

Este Programa tiene por objeto facilitar el acceso de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.

➤ **Podrán beneficiarse** de las ayudas de este Programa las personas físicas mayores de edad que reúna todos los siguientes requisitos:

- Ser titular, en calidad de **arrendatario**, de un contrato de arrendamiento de vivienda que cumpla con los requisitos legales.

- La vivienda sea la **residencia habitual y permanente** del arrendatario, durante todo el periodo que se conceda la ayuda, acreditado por certificado o volante de empadronamiento (fecha de solicitud y personas que tienen su domicilio habitual).
 - Los **ingresos de los habitantes** de la vivienda deben ser:
 - Iguales o inferiores a 3 veces el IPREM. El umbral aumenta a 4 veces el IPREM para familias numerosas o con discapacidad o de 5 veces el IPREM cuando sean familias numerosas en categoría especial o discapacidad más severa¹.
 - Iguales o inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia del [artículo 17](#)².
 - Que la vivienda tenga una **renta inferior a 600 euros mensuales**, con las limitaciones y particularidades del [artículo 11.2 y 11.3](#) y **excepcionalmente hasta 900 euros** mensuales en cumplimiento de lo establecido en el [artículo 12](#).
- La **cuantía de la ayuda** podrá alcanzar **hasta el 40 %** de la renta mensual de alquiler y será abonada mensualmente por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o de Ceuta y Melilla.

En el supuesto de beneficiarios con más de 65 años la ayuda podrá ser de **hasta el 50 %** de la renta mensual, y siendo estos los beneficiarios y la renta ascienda entre los 601 euros hasta los 900 euros, la ayuda podrá alcanzar hasta el 30 % de la misma.

- La ayuda se concederá por 3 años, salvo que haya razones justificadas para que sea por menos tiempo. El beneficiario durante el tiempo que se beneficie de la ayuda queda obligado a comunicar, al órgano competente que le haya reconocido la ayuda, cualquier modificación en las condiciones o requisitos que le hayan permitido la concesión.
- Las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla convocarán procedimientos de concesión de las ayudas y se valorarán los ingresos de la unidad de convivencia del solicitante a los efectos del establecimiento de prioridades conforme al [artículo 17](#).

En los supuestos que exista una entidad colaboradora que actúe también como arrendadora de las viviendas, podrá acordarse en la convocatoria propia de la Comunidad Autónoma, Ceuta o Melilla, que gestione directamente la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago de alquiler mediante el correspondiente descuento.

- Esta ayuda no será compatible con las percepciones de la Renta Básica de Emancipación ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni cualquier otra concedida para esta finalidad. Se excepciona de lo anterior, las concesiones a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad ni los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

¹ i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %.

² Las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla podrán fijar unos ingresos mínimos, también en conjunto, como requisito para el acceso a la ayuda.

AYUDA A PERSONAS EN SITUACIÓN DE DESAHUCIO O LANZAMIENTO DE SU VIVIENDA HABITUAL

El objeto de este Programa es poner a disposición viviendas desocupadas de las entidades financieras y otros propietarios, que reúnan los requisitos del [artículo 20.5](#), para alquilarlas a personas en **situación de especial vulnerabilidad**.

- **Podrán beneficiarse** de esta ayuda, aquellas personas en situación de especial de vulnerabilidad afectadas por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de renta de alquiler y no disponga de medios económicos para acceder al disfrute de nueva vivienda ([artículo 23](#)).

La situación de especial vulnerabilidad tendrá que ser acreditada por informe de los servicios sociales correspondientes que tendrán en cuenta, entre otros, los ingresos de la unidad de convivencia. No se considerará situación de especial vulnerabilidad cuando el beneficiario o el conjunto de los miembros que integran la unidad de convivencia que habitaba la vivienda objeto de lanzamiento o desahucio ostenten ingresos que superen 3 veces el IPREM o cualquiera de dichos miembros tenga a su libre disposición otra vivienda en territorio nacional salvo, que no dispongan de la misma, aun siendo titulares ([artículo 23.2](#)).

El arrendatario beneficiario de la ayuda tiene obligación de destinar el inmueble como su vivienda habitual y permanente y conservarla en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en que se encontraba cuando accedió a la misma.

- El Programa se articula, mediante colaboración público-privada, con la constitución de los fondos de viviendas para alquiler social en los términos dispuestos en el [artículo 20](#). Los **convenios de colaboración** regularán, al menos, el compromiso de puesta a disposición del fondo de viviendas entre las entidades de crédito y la Comunidad Autónoma o Ceuta y Melilla.

Los **fondos de viviendas para alquiler social**, que no requerirán personalidad jurídica, se constituirán por las viviendas aportadas por las entidades de crédito u otros propietarios que se adhieran voluntariamente al Programa. Las entidades de crédito aportarán la identificación de la vivienda, informando de sus características básicas de la misma (superficie, ubicación, referencia catastral y condiciones de accesibilidad).

- Entre el beneficiario y la Comunidad Autónoma, Ceuta o Melilla acordarán la renta que tendrá que ser igual o inferior a 400 euros al mes, en función a las características del inmueble.
- El importe de la ayuda podrá ser de hasta el 100 % (hasta 400 euros/mes), que será financiada en un 80 % por el Ministerio de Fomento y un 20 % con cargo a la Comunidad Autónoma, Ceuta o Melilla. El Ministerio de Fomento asumirá el 25 % del coste con límite de 1.500 euros por vivienda, en los casos que requiera de pequeños gastos de adecuación para su uso inmediato.

FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER

El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso, ya sea de titularidad pública o privada.

- **Podrán beneficiarse** de estas ayudas para promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, e incluso en las viviendas reanudadas:

- Las personas físicas mayores de edad.
 - Las Administraciones Públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
 - Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales, las asociaciones declaradas de utilidad pública y las asociaciones de entidades locales.
- **Podrán financiarse** con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o aquellas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante al menos 25 años. También aquellas viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización siempre que se cedan en uso o se destinen al arrendamiento durante al menos el mismo periodo anterior.

El destino al arrendamiento o a la cesión en uso de al menos 25 años deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación de obras que se acojan a las ayudas del Programa tendrán que tener una calificación energética mínima B.

La financiación de este Programa requiere la suscripción de un Acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, Comunidades Autónomas y el Ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de Ceuta y Melilla que únicamente se suscribirá por el Ministerio de Fomento y la ciudad que se trate ([artículo 27](#)).

- Los promotores de viviendas, incluidas las procedentes de su rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas, obtendrán una **ayuda directa, proporcional a la superficie útil de la vivienda de hasta un máximo de 350 (artículo 28.1 a) ó 300 euros (artículo 28.1 b) por metro cuadrado de superficie útil** de la misma.

En el primer caso, la cuantía máxima de la subvención no podrá superar el 50 % de la actuación con un límite de 36.750 euros, en el segundo no podrá superar el 40 %, con el límite de 31.500 euros por vivienda.

- Estas ayudas **son compatibles** con cualquier otra concedida por las Administraciones para el mismo objeto, pero **incompatibles** con aquellas que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros Programas del presente Plan.
- El **precio de alquiler** o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil, en el caso del [artículo 28.1 a](#)) no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro

cuadrado de superficie útil de vivienda, más un 60 % por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje u otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión de superficies de elementos comunes. Del mismo modo en el supuesto del [artículo 28.1 b\)](#) pero el precio de alquiler o cesión no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

Los precios umbral habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y podrán ser actualizados por Orden ministerial del Ministerio de Fomento en cumplimiento de lo establecido en el [artículo 29](#).

- El [**pago de la ayuda**](#) al beneficiario de la misma podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados respetando lo dispuesto en el [artículo 30](#), pero con carácter previo, tendrá que acreditar estar en posesión de:
 - Documento administrativo de la cesión o concesión administrativa del suelo, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo o titularidad del edificio a rehabilitar.
 - Licencia municipal de obra.
 - Certificado de inicio de obra.
- Las obras subvencionables con cargo a este Programa deberán realizarse en el **plazo máximo** de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda. Extensibles a 36 meses en el caso de promociones de 50 viviendas. Las actuaciones de rehabilitación o reanudación tendrán un plazo de 24 y 30 meses.

Si por causas ajenas al beneficiario o promotor, se demora la concesión de la licencia municipal o autorización administrativa por encima de los 6 meses, los plazos anteriores podrán incrementarse en 6 meses más. Así como los supuestos de prórroga mencionados en el propio [artículo 31](#).

- Las viviendas financiadas del [artículo 28.1 a\)](#) **solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso** a personas cuyos ingresos, incluidos los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia no superen 3 veces el IPREM, se aumentará a 4 veces el IPREM para familias numerosas de categoría general o personas con discapacidad y 5 veces el IPREM cuando sean familias numerosas de categoría especial o con discapacidad más severa.

Para las viviendas del [artículo 28.1 b](#) sólo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluidas las de todos los miembros de la unidad de convivencia no superen 4,5 veces el IPREM, 5 veces el IPREM para familias numerosas de categoría especial o personas con discapacidad más severa.

FOMENTO DE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN VIVIENDAS

El objeto de este Programa es financiar las de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares tanto en ámbito urbano como rural.

- **Podrán beneficiarse** de esta ayuda:

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

También, 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.

- Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios³.
- Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- 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, y 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.
- Las empresas constructoras, 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 del programa.
- Las empresas de servicios energéticos, que cumplan con lo establecido en el artículo 34.1 f).

Los beneficiarios de estas ayudas destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones en cumplimiento de lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 34.

- Para la concesión de la ayuda será necesario que las viviendas unifamiliares o edificios residenciales cumplan los siguientes requisitos:
- Estar finalizadas antes de 1996.
 - Que se aporte un informe técnico con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la necesidad de la actuación.
 - Que se aporte proyecto de las actuaciones a realizar conforme a lo dispuesto en el artículo 35.1 d) y 35.2 f).
 - En el caso de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila será necesario que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus propietarios o arrendatarios al solicitar la ayuda. Tendrá que acreditarse por certificación o volante de empadronamiento.
 - Los edificios de viviendas residenciales además de los requisitos comunes, las actuaciones tendrán que contar con el acuerdo de la comunidad/es de propietarios salvo

³ Constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

en casos de propietario único, y con las autorizaciones administrativas necesarias. Asimismo, al menos el 70 % de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o interiores con usos compatibles, tengan uso residencial o que al menos el 50% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios al solicitar la ayuda.

- Esta ayuda **será compatible** con las del Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad en viviendas en cumplimiento de lo establecido en el [artículo 34.4](#) así como aquellas procedentes de otras Administraciones o instituciones para el mismo fin, cuando el importe total de la ayuda no supere el coste total de las actuaciones y resulte admisible. De lo anterior se excepciona lo dispuesto en el [apartado 5](#) del mismo artículo.
- Serán **actuaciones subvencionables** por el presente Programa:

A. En las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila:

- La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración ([artículo 36.1 a](#)).
- La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes ([artículo 36.1 b](#)).
- La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda ([artículo 36.1 c](#)).
- Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido ([artículo 36.1 d](#)).
- Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón ([artículo 36.1 e](#)).

B. En los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, incluidas las que se realicen en el interior de su vivienda:

- La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración ([artículo 36.2 a](#)).
- La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes ([artículo 36.2 b](#)).
- La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio ([artículo 36.2 c](#)).
- La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela ([artículo 36.2 d](#)).

- La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua ([artículo 36.2 e](#)).
 - La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones ([artículo 36.2 f](#)).
 - Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido ([artículo 36.2 g](#)).
 - El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas ([artículo 36.2 h](#)).
 - Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón ([artículo 36.2 i](#))
 - Las que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas ([artículo 36.2 j](#)).
 - Las instalaciones de fachadas o cubiertas vegetales ([artículo 36.2 k](#)).
 - La instalación de sistemas de domótica y/o sensórica ([artículo 36.2 l](#)).
- Se incrementa la cuantía de las ayudas que irán desde el 40 % hasta el 75 % de la inversión, esta última en los casos de personas con discapacidad, mayores de 65 años y aquellas con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM, en cumplimiento con lo establecido en el [artículo 37](#).
- El plazo para la realización de las actuaciones subvencionales por este Programa será inferior a 24 meses, ampliables 6 más en supuestos ajenos al solicitante que imposibiliten la obtención de licencias o autorizaciones administrativas necesarias para la ejecución de las actuaciones. En el caso de actuaciones en edificios o que afecten a más de 40 viviendas, el plazo podrá ampliarse de 24 meses a 26 excepcionalmente.

FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, DE LA MEJORA DE LA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y DE ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS

El objeto de este Programa es subvencionar la ejecución de obras para la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad en viviendas unifamiliares urbanas o rurales, edificios de viviendas residenciales tanto en elementos comunes de estas como en el interior de cada una y/o viviendas ubicadas en edificios residenciales.

- Podrán beneficiarse de esta ayuda:

- Los propietarios de cualquiera de los inmuebles arriba mencionados. Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, empresas públicas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.
- Comunidades de propietarios o agrupaciones de estas, según [artículo 41.2](#).
- Sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que cumplan con lo dispuesto en el [artículo 41.3](#).
- Los proprietarios que agrupados sean propietarios de edificios según [artículo 41.4](#).
- Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de edificios, cooperativas que lo acrediten mediante contrato vigente, que les otorgue facultad para acometer las obras de rehabilitación objeto del Programa.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las actuaciones, incluidas las comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y/o a los propietarios de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, conforme a la legislación de Propiedad Horizontal.

- Estas ayudas **son compatibles** con la del Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas. También podrán hacerlo con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones, siempre que el importe total no supere el coste total de las actuaciones.

Por su parte, serán **incompatibles** con la percepción de ayudas de otros programas de este Plan (fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, fomento del parque de vivienda en alquiler ni fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad).

- Los requisitos y los plazos para la ejecución de las obras objeto de este Programa, son los mismos que los exigidos para el fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- Serán **actuaciones subvencionables** por el presente Programa:

A. Actuaciones de conservación para subsanar las siguientes deficiencias:

- Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
- Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de desamiantado.
- Las relativas a la adecuación interior de la vivienda unifamiliar, agrupada en fila o en edificio de tipología residencial colectiva, a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

B. Actuaciones para la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad:

- La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.

- La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos 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.
 - La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.
 - La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.
 - La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.
 - Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.
 - 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.
- La cuantía máxima de la ayuda no podrá superar los siguientes límites:
- **3.000 euros/vivienda y 30 €/m² de superficie construida** de local comercial u otros usos compatibles, para actuaciones del artículo 43.1.
 - **8.000 euros/vivienda y 80 €/m² de superficie construida** de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones del artículo 43.1 o/y conjuntamente con el artículo 43.2.
 - El **40% del coste** de la actuación.

El cómputo de la cuantía y la concesión de la misma se realizará en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44 íntegramente.

FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL

El objeto de este Programa es la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas (artículo 47).

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo con la finalidad de hacer posible la inclusión social con el disfrute de una vivienda digna.

- Para el reconocimiento de la ayuda, el área de regeneración y renovación urbana o rural tendrá que cumplir los siguientes requisitos:

- Estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente (continuo o discontinuo).
 - Al menos un 70% de la edificabilidad sobre rasante, existente dentro del Área de regeneración y renovación urbana o rural o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda⁴. Salvo en los supuestos de infravivienda y chabolismo, que no será exigible.
- La **gestión** de las áreas de regeneración y renovación urbana o rural se llevará a cabo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 49, para la suscripción del respectivo Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, previa presentación de la documentación indicada en el mismo artículo.

En el Acuerdo se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, siendo la última, en todo caso, la correspondiente al ejercicio 2021.

- **Podrán beneficiarse** de esta ayuda quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área delimitada por la actuación y si corresponde a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Las comunidades de propietarios y agrupaciones de estas cumplirán con lo mismo, con independencia que el importe como el coste de la misma haya que repercutirlo en los propietarios de viviendas, locales comerciales o precios de otros usos compatibles, conforme a la legislación de Propiedad Horizontal, salvo que incurran en prohibiciones del artículo 13.2 de la Ley General de Subvenciones.

- Serán **actuaciones subvencionables** por este Programa las de los artículos 36 y 43, y además:
- La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.
 - La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:
 - Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.
 - Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

⁴ Pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles.

- Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad ([artículo 51.1 b.3\) i - iv](#)).
- Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
- Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno. -
- Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. Se incluirán también, los honorarios de los profesionales intervenientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios de mercado.

- Las actuaciones financiadas tendrán que estar finalizada en el plazo de 5 años desde la firma del Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.
- Para la determinación de la cuantía máxima de la ayuda se atenderá al coste total de la intervención atendiendo a los siguientes criterios:
- Hasta 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva, y en caso de edificios adicionalmente 120 euros/ m² de superficie construida de local comercial u otros usos⁵.

Podrá ser incrementada en 1.000 euros por vivienda y 10 euros/ m² de superficie construida de uso comercial u otros usos, para edificios y viviendas declarados Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

En las viviendas en que los ingresos de la unidad de convivencia residente sean inferiores a 3 veces el IPREM el porcentaje máximo de la ayuda sobre la inversión podrá alcanzar hasta el 75%.

⁵ Condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética establecidos en el artículo 36.

En aquellas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75% de la inversión.

Estas ayudas, se solicitarán, gestionarán y resolverán conforme a lo dispuesto en el [artículo 52.2.1.](#)

- Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolido o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.
 - Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida ([artículo 52.2.3.](#))
 - Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de tres años, para las actuaciones de realojo temporal.
 - Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.
- La percepción de la ayuda está condicionada a la aportación previa por el beneficiario de la primera licencia municipal necesaria para la ejecución de la obra correspondiente y el certificado de inicio de obra correspondiente con la primera licencia o autorización municipal.

AYUDA A LOS JÓVENES

El objeto de este Programa es facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada regulando para ello dos opciones de ayudas para jóvenes no simultaneables entre sí:

- Para el alquiler de vivienda habitual y permanente.
- Para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio con población residente inferior a 5.000 habitantes.

El Programa tiene por objeto incrementar las ayudas de los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad y fomento de la regeneración y renovación urbana y rural en cumplimiento de lo establecido en el [artículo 55.3.](#)

➤ **Podrán beneficiarse** de estas ayudas las personas físicas mayores de edad que reúnan los siguientes requisitos, para cada una de las líneas:

A. Ayudas para el alquiler de vivienda habitual y permanente⁶:

- a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado legalmente, en calidad de arrendatario.
- b) Tener menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.

⁶ La ayuda deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta de la vivienda habitual, y no se podrá compatibilizar con las percepciones del programa de Renta Básica de Emancipación ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan o que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas.

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

i. En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, 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. ii. En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento de vivienda, 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 tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad (*ver nota al pie nº1*).

e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales salvo que el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda:

- Sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España, salvo quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

- Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda. Lo mismo si es socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

Cuando un beneficiario 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 de vivienda, quedará obligado a comunicarlo al órgano concedente en el plazo máximo de 15 días desde la firma del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. Se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

B. Ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio con población residente inferior a 5.000 habitantes⁷:

a) Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda edificada o a edificar sobre un derecho de superficie cuya titularidad recaiga en un tercero, y disponer de unos ingresos anuales iguales o inferiores a tres veces el IPREM, cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y

⁷ La ayuda deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los tipos (*ver nota al pie nº1*).

- b) Tener menos de 35 años en el momento de solicitar la ayuda.
- c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de 5 años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de 3 meses desde su entrega por la entidad vendedora. Este plazo podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvirtiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecue a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.
- d) El precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 100.000 euros.

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España salvo quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

Las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla, para la concesión de ayudas para el alquiler podrán incrementar hasta 900 euros máxima mensual justificándose por estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler de municipios que acrediten esta necesidad, en cumplimiento del artículo 58.

- La cuantía de la ayuda al alquiler será de hasta el 50% de la renta mensual que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual y permanente para los primeros 600 euros. En los supuestos previstos del artículo 58 en los que la renta máxima mensual supere los 600 euros y alcance hasta 900 euros al mes, la ayuda a incrementar será de hasta el 30% de la renta mensual en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros de renta.

La ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20% del precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda se determinará aplicando, al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100% de la vivienda, el porcentaje de cuota adquirida.

Se incrementan en un 25 % las ayudas unitarias de los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural otorgadas a beneficiarios mayores de edad pero menores de 35 años y las actuaciones se realicen en municipios con población residente inferior a 5.000 habitantes.

- El plazo de concesión de la ayuda al alquiler será de 3 años salvo que haya razones justificadas, podrán concederse por menos tiempo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 62.1.

Los beneficiarios de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de notificación de la resolución de

concesión de la ayuda, para aportar a la Comunidad Autónoma o Ciudad de Ceuta o Melilla la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda, en cumplimiento de lo establecido en el [artículo 62.2](#).

El acceso a estas ayudas y la gestión de las mismas se regirá por lo dispuesto en los [artículos 63 y 64](#).

FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD

El objeto de este Programa es fomentar la construcción de viviendas para personas mayores y discapacitados junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser alquiladas o cederlas para su uso.

➤ Los **requisitos** para la obtención de la ayuda las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento al menos por 40 años, y esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Las viviendas tendrán que cumplir con lo establecido en el [artículo 66](#) íntegramente.

➤ **Podrán beneficiarse** de esta ayuda:

- Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, 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, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

➤ Los promotores de viviendas podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, hasta un máximo de 400 €/m² y la **cuantía máxima** de esta ayuda no podrá exceder del 40 % de la inversión de la actuación. La inversión de la actuación estará condicionada a cumplir con lo dispuesto en el [artículo 69](#).

Esta ayuda será compatible con cualquier otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

➤ El **precio** de alquiler o cesión de uso será proporcional a la superficie útil, pero con el límite de no superar 9,5 €/m². El precio deberá figurar en resolución del Ministerio de Fomento y podrá ser actualizado por Orden del mismo.

Asimismo, el arrendador podrá percibir, además de la renta inicial, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan al arrendador, además del resto de repercusiones autorizadas por la legislación vigente aplicable.

Por su parte, el cedente podrá percibir adicionalmente el coste real de los servicios de que disfrute el cessionario y se satisfagan por el cedente, más los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos satisfechos por el cedente cuya repercusión sea acordada en la cesión de uso.

- Con carácter **previo al abono** total o parcial de la subvención, ya sea en forma de anticipos o pagos a cuenta o en su totalidad, el beneficiario promotor de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:
- Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo, o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo, o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.
 - Licencia municipal de obra.
 - Certificado de inicio de obra.

En ningún caso, se podrá abonar al beneficiario el último 20% hasta que las viviendas resultantes estuvieren finalizadas, en cumplimiento del [artículo 71](#).

- Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el **plazo máximo** de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 viviendas. Serán 24 meses cuando se trate de actuaciones de rehabilitación.

Cuando por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal o autorización administrativa se demore y no sea concedida en 6 meses desde su solicitud, el plazo se incrementará en seis meses.

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

- Las viviendas financiadas con cargo a este programa **deberán ser arrendadas o cedidas** en uso a personas mayores de 65 años o a personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM en cumplimiento de lo establecido en el [artículo 73](#).

El seguimiento, control y evaluación del Plan se regirá por lo dispuesto en el [Capítulo XI](#).