



Ayudas Vivienda

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

Departamento Jurídico de SIGA 98

ÍNDICE

Introducción	4
Bono alquiler joven	4
Objeto, cuantía y plazo de concesión del Bono	4
Ámbito territorial de aplicación	4
Requisitos de los beneficiarios.....	5
Límites de la renta arrendaticia o precio de cesión	6
Condición de vivienda habitual y permanente	7
Compatibilidad de la ayuda	7
Gestión del bono	7
Plan estatal de acceso a la vivienda 2022-2025	8
Disposiciones generales	8
Programa de subsidiación de préstamos convenidos	8
Programa de ayuda al alquiler de vivienda	9
Objeto.....	9
Requisitos de los beneficiarios.....	9
Cuantía de la ayuda	10
Plazo	10
Modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual	10
Compatibilidad con otras ayudas	10
Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables	10
Objeto.....	10
Requisitos de los beneficiarios.....	11
Límite renta arrendaticia o precio de cesión y cuantía de la ayuda.....	11
Renta o precio de cesión de la vivienda.....	11
Compatibilidad con otras ayudas	12
Plazo	12
Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.....	12
Objeto.....	12
Requisitos de los beneficiarios.....	12
Cuantía y pago de la ayuda	13
Plazo de concesión de la ayuda y obligaciones de los beneficiarios	13
Compatibilidad con otras ayudas	14
Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.....	14
Objeto.....	14
Requisitos de los beneficiarios.....	14
Opciones de ayudas	16
Cuantía.....	16
Modificación del límite de ingresos de la unidad de convivencia y de la renta máxima mensual	17

Compatibilidad con otras ayudas	17
Plazos y abono de la ayuda	17
Programa de incremento del parque público de vivienda	18
Objeto.....	18
Requisitos de los beneficiarios.....	18
Requisitos de las viviendas	19
Cuantía de la ayuda y compatibilidad de la ayuda	19
Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso	20
Pago de la ayuda a la persona beneficiaria	20
Requisitos de las personas arrendatarias y cesionarias	20
Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.....	21
Objeto.....	21
Requisitos de los beneficiarios.....	21
Requisitos de las viviendas	21
Cuantía de la ayuda y compatibilidad	22
Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso	22
Concesión directa de la ayuda. Pago de la ayuda a la persona o entidad beneficiaria.....	23
Plazo de ejecución de las actuaciones	24
Requisitos de las personas arrendatarias y cesionarias	24
Transmisión de la edificación beneficiada por las ayudas de este programa.....	24
Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares	25
Objeto.....	25
Requisitos de los beneficiarios.....	25
Requisitos de los alojamientos y las viviendas.....	25
Cuantía de la ayuda y compatibilidad	26
Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso	27
Concesión directa de la ayuda. Pago de la ayuda a la persona o entidad beneficiaria.....	27
Plazo de ejecución de las actuaciones	28
Personas arrendatarias y cesionarias	28
Transmisión de la edificación	28
Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social.....	29
Objeto.....	29
Requisitos de los beneficiarios.....	29
Personas arrendatarias y cesionarias	29
Requisitos de las viviendas	29
Cuantía de la ayuda y compatibilidad	30
Pago.....	30
Limitación del precio del alquiler	30
Destino prioritario de las viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública	30

Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social	31
Objeto.....	31
Requisitos de las viviendas	31
Beneficiarios de las ayudas.....	31
Cuantía de la ayuda y compatibilidad	31
Limitación del precio del alquiler	32
Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas	32
Objeto.....	32
Requisitos de los beneficiarios.....	32
Requisitos de las viviendas	33
Actuaciones subvencionables para la mejora de la accesibilidad	35
Cuantía de la ayuda	36
Plazo	37
Compatibilidad con otras ayudas	37
Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda	38
Objeto.....	38
Requisitos de los beneficiarios.....	38
Actuaciones subvencionables	38
Cuantía de la ayuda, compatibilidad y abono.....	39
Compatibilidad	39
Abono.....	40
Plazo para la ejecución de las actuaciones.....	40
Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia	40
Objeto.....	40
Personas beneficiarias	40
Requisitos de los arrendatarios	40
Importe asegurado	40
Cuantía de la ayuda	41
Plazo	41
Reconocimiento retroactivo de las ayudas	41
Modificaciones planes anteriores.....	41
Modificación del destino y precios máximos de venta o alquiler de planes de vivienda anterior	41
Ampliación del plazo para la ejecución de determinadas actuaciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.....	42
Entrada en vigor.....	42

Introducción

En el BOE de 19 de enero de 2022 se ha publicado el [Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025](#) a través del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero (en adelante RD 42/2022), **con fecha de entrada en vigor el 20 de enero de 2022**.

Este RD 42/2022 se aprueba por un lado las bases del denominado Bono de Alquiler Joven y, por otro lado, una vez ha finalizado la vigencia del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se aprueba el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 en el que se regula un nuevo paquete de ayudas estatales a la vivienda, concretamente se establecen trece programas de ayudas.

En cuanto al Bono Alquiler Joven encontramos que el mismo se encuentra contenido en el Título I del RD 42/2022. Este bono implica la concesión de una ayuda de 250 euros mensuales para las personas jóvenes de hasta treinta y cinco años incluidos, repartida en 24 mensualidades.

Por su parte, el Título II del RD 42/2022 contiene los nuevos programas de ayuda destinados a conseguir los objetivos del Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025.

Bono alquiler joven

Objeto, cuantía y plazo de concesión del Bono

Objeto

Establece el [Título I del RD 42/2022](#) que el objeto subvencionable será la renta arrendaticia o el precio de la cesión para el disfrute de la vivienda o habitación habituales.

Cuantía

Los beneficiarios recibirán una **ayuda de 250 euros mensuales** con el **límite del importe mensual de la renta arrendaticia o del precio de cesión**.

Plazo de concesión

La ayuda se concederá por el **plazo de dos años**, debiendo los beneficiarios comunicar de inmediato al órgano competente que la haya reconocido cualquier modificación de las condiciones o requisitos. Se podrá limitar el plazo de concesión hasta la consideración de fecha efectiva de la pérdida del derecho si así lo determina el órgano una vez comunicado la modificación de las condiciones o requisitos.

Ámbito territorial de aplicación

Aplicación en todas las **comunidades autónomas**, así como las **ciudades de Ceuta y Melilla**; aunque **se exceptúa** del ámbito de aplicación **País Vasco y Navarra**.

Requisitos de los beneficiarios

Dispone la norma que podrán ser beneficiarios de las ayudas del Bono Alquiler Joven las personas físicas mayores de edad que reúnan estos requisitos:

- a) Tener hasta **treinta y cinco años** en el momento de solicitar la ayuda.
- b) 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. Los **extranjeros no comunitarios** deberán hallarse en situación de estancia o residencia regular en España.
- c) **Ser** titular o estar en condiciones de suscribir (uno u otro):
 - En calidad de persona **arrendataria**, un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).
 - En calidad de persona **cesionaria**, de un contrato de cesión de uso. En el caso de alquiler de habitación no es exigible que la formalización sea en los términos de la LAU.
- d) Disponer al menos de **una** fuente regular de ingresos que le reporte unas **rentas anuales**, incluidos los de 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, **iguales o inferiores a 3 veces el IPREM**. En el supuesto de alquiler de habitación no se incluirá la renta de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las del arrendatario

Se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos quienes estén trabajando por cuenta propia o ajena, el personal investigador en formación y los perceptores de una prestación social pública de carácter periódico, siempre que puedan acreditar una vida laboral de, al menos, tres meses de antigüedad en los seis meses inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de, al menos, seis meses contados desde el día de su solicitud.

No podrá concederse la ayuda cuando:

- a) El solicitante o alguna de las personas que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato **sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España**, aunque no se le considerará tal si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad.
- b) El arrendatario o cesionario o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda:

- Tiene parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador o cedente.
- Sea socio o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente.

Supuestos de movilidad, cambio de domicilio:

Se dispone que en estos casos la persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior.

Podrá continuar disfrutando el Bono siempre que el cambio de domicilio:

- a) A otro ubicado en otra provincia de 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 se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior.
- b) A otro ubicado en una comunidad autónoma o ciudad autónoma diferente, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente de origen en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato.

En ambos casos se eleva el límite máximo, recogido en el artículo 8, de la renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión en la nueva comunidad autónoma o provincia de destino hasta los 900 euros mensuales. Asimismo, y para estos casos el requisito del límite de rentas anuales previsto en el apartado 1.d) de este artículo será de 4 veces el IPREM en la comunidad autónoma o provincia de destino. Esta elevación de límite máximo de renta arrendaticia o precio de cesión y de límite de renta anuales no será de aplicación para el supuesto de alquiler de habitación.

Límites de la renta arrendaticia o precio de cesión

Se establece que la misma debe ser **igual o inferior a 600 euros mensuales**, cantidad en la que no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares. En el caso de **alquiler de habitación** esta renta o precio deberá ser igual o inferior **a 300 euros mensuales**.

Las comunidades y ciudades autónomas **podrán incrementar este límite máximo** de la renta arrendaticia o precio de cesión **hasta 900 euros mensuales** cuando así lo justifiquen con base en estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En el caso de alquiler de habitación el **límite máximo podrá ser hasta 450 euros**.

También aclara el texto que la Comisión de Seguimiento podrá acordar la aplicación de un límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión superior a 900 euros mensuales cuando en la vivienda convivan dos o más jóvenes beneficiarios y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda.

La vivienda arrendada deberá tener la consideración de vivienda habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

Condición de vivienda habitual y permanente

Se exige además que la vivienda o habitación arrendada o cedida deberá ser la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria o cesionaria, este requisito deberá cumplirse durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.

Para acreditar esta condición deberá aportarse certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual y permanente en la vivienda objeto de arrendamiento o cesión o en la que se ubique la habitación objeto de arrendamiento o cesión.

En el caso de personas beneficiarias que estén en condiciones de acceder a un arrendamiento o cesión de vivienda o habitación el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de tres meses desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación. El correspondiente contrato de arrendamiento o cesión deberá formalizarse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de dicha resolución, que también quedará condicionada a su aportación.

Compatibilidad de la ayuda

- Otras destinadas para el mismo objeto a beneficiarios especialmente vulnerables, entendiendo como tales a estos efectos los que determinen las Comunidades o Ciudades Autónomas. También es compatible con las prestaciones no contributivas de la Seguridad Social y el Ingreso Mínimo Vital. La suma del Bono Alquiler Joven y las mencionadas ayudas tendrán como límite el 100% de la renta arrendaticia.
- Ayuda del Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025. Si bien, en este caso la suma del Bono Alquiler Joven y esta ayuda tendrá como límite el 75% de la renta arrendaticia.

Gestión del bono

Los órganos competentes de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla serán los encargados de su gestión.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana transferirá fondos a las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla para atender a esta ayuda.

Plan estatal de acceso a la vivienda 2022-2025

Disposiciones generales

El Capítulo I del Título II del RD 42/2022 establece de los artículos 17 al 24 las disposiciones generales aplicables a cada uno de los programas que se desarrollan a lo largo de dicho Título.

Destacamos de dichas disposiciones generales:

- 1º. Gestión de las ayudas: en general a través de convenios de ejecución del plan entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. Se exceptúa de lo anterior el programa de subsidiación de préstamos convenidos cuyas transferencias seguirán siendo realizadas directamente por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a las entidades de crédito colaboradoras.
- 2º. Requisitos de carácter general de los beneficiarios, sin perjuicio de las especificidades establecidas por cada plan:
 - a) Personas físicas: poseer 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. Los extranjeros no comunitarios deberán hallarse en situación de estancia o residencia regular en España.
 - b) Personas jurídicas: acreditar o declarar expresamente en la solicitud que están debidamente constituidas, según la normativa de aplicación.
 - c) Entidades sin personalidad jurídica propia: constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.
 - d) Autorización para recabar de la AEAT la información del IRPF, en defecto de autorización expresa aportarse certificado de renta del ejercicio más reciente, con código seguro de expedición.
 - e) Obligación de comunicación inmediata, incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente que esté realizando la tramitación o haya reconocido la ayuda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento. La no comunicación será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades.

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Conforme con el Capítulo II del Título II del RD 42/2022, el objeto de este programa no implica el diseño de una nueva ayuda sino el mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes de vivienda estatales, a las personas beneficiarias con derecho a las mismas conforme con la normativa de aplicación.

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Regulado en el Capítulo III del Título II del RD 42/2022.

Objeto

Facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.

Requisitos de los beneficiarios

- a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la LAU o de un contrato de cesión de uso o de arrendamiento o cesión de uso de una habitación.
- b) La vivienda o habitación arrendada o cedida constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda. Se acreditará con el certificado o volante de empadronamiento, en el que conste a fecha de la solicitud que su domicilio habitual es el de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.
- c) La suma total de las rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento sean iguales o inferiores a 3 IPREM. Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas de terrorismo y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o 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.
- d) La vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta arrendaticia o precio de cesión, igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente. En el caso de alquiler o cesión de uso de habitación esta renta o precio deberá ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

No se concederá al solicitante que sea:

- Propietario o usufructuario de alguna vivienda en España.
- Tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.
- 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.

Cuantía de la ayuda

Hasta el **50 % de la renta o precio mensual** que deban satisfacer por el alquiler o cesión en uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

Plazo

Se concederá a las personas beneficiarias por el plazo de hasta cinco años.

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 reducir en las convocatorias de ayudas el límite máximo de rentas anuales de la unidad de convivencia y la renta arrendaticia o precio de cesión máximo mensual establecidos en el artículo anterior, en función de las circunstancias sociales, demográficas o económicas que a su juicio lo aconsejen.

En determinados ámbitos, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda objeto de arrendamiento o cesión. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación este límite de renta o precio solo podrá incrementarse **hasta 450 euros mensuales**.

Compatibilidad con otras ayudas

Con ayudas para esta misma finalidad aprobadas por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones 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.
- Prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.
- Beneficiarios del Ingreso Mínimo Vital.

Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Objeto

Facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual,

a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables ([Capítulo IV del Título II](#) del RD 42/2022).

Requisitos de los beneficiarios

- a) Personas **víctimas de** violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual.
- b) **Personas** objeto de **desahucio** de su **vivienda habitual**.
- c) Personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
- d) Tendrán la consideración de **personas especialmente vulnerables**: a aquellas que sean consideradas como tales por las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla. Pudiendo considerarse de forma excepcional, de forma inmediata, situaciones de sinhogarismo acreditadas por entidades colaboradoras debidamente habilitadas.
- e) 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 físicas beneficiarias.

Límite renta arrendaticia o precio de cesión y cuantía de la ayuda

Renta o precio de cesión de la vivienda

Deberá ser **igual o inferior a 600 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. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla **podrán incrementar** este límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión **hasta 900 euros mensuales** cuando así lo justifiquen.

Cuantía de la ayuda

Hasta 600 euros al mes o 900 euros al mes en los supuestos de incremento del límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión y **en todo caso de hasta el 100 % de la renta o precio** de la vivienda o solución habitacional a disfrutar en régimen de arrendamiento, cesión en uso o en cualquier régimen de disfrute temporal admitido en derecho.

Podrá concederse **otra ayuda de hasta 200 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.

Compatibilidad con otras ayudas

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.

Plazo

Hasta 5 años tanto para la ayuda de la renta como para los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad y suministros básicos de la vivienda.

Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida

Se regula en el [Capítulo V del Título II](#) del RD 42/2022.

Objeto

Pago del alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

Requisitos de los beneficiarios

- a) Ser titular, en calidad de **arrendatario**, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la LAU.
- b) Que la vivienda arrendada constituya la **residencia habitual y permanente** de la persona arrendataria, acreditado mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten. Constituirá domicilio habitual y permanente durante todo el periodo por el que se conceda la ayuda.
- c) Que las **rentas anuales** de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada consten o no como titulares del contrato de arrendamiento fueren, antes del devenir de la vulnerabilidad, **iguales o inferiores a 5 veces el IPREM**. Será de 5,5 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas del terrorismo y de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %.
- d) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una **renta o precio igual o inferior a 900 euros mensuales**.
- e) Que la persona arrendataria haya **devenido vulnerable por haber sido reducidos, dentro de los dos años anteriores** a la solicitud de la ayuda, los **ingresos netos del conjunto de la unidad** de convivencia de forma sustancial, en

un **20 % como mínimo, de forma que no superen 3 veces el IPREM y que el esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia**, incluidas las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, satisfechas por la persona arrendataria, **supere el 30 % de los ingresos** netos de la misma. A estos efectos el cómputo de los ingresos netos se realizará en cómputo anual aplicando, en su caso, los prorrateos que correspondan.

No concesión de la ayuda si el **solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto** del contrato de arrendamiento:

a) Es propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.

Excepción:

- Si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.
- Quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma 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 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 la arrendadora o cedente** de la vivienda.
- **Sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora**, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

Cuantía y pago de la ayuda

Ayuda de hasta el 100 % de la renta arrendaticia mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

Se abonará directamente a la persona física o jurídica arrendadora de la vivienda para su directa aplicación al pago del alquiler mediante el correspondiente descuento y por cuenta de la persona arrendataria.

Plazo de concesión de la ayuda y obligaciones de los beneficiarios

Por el **plazo en que se mantenga la vulnerabilidad** sobrevenida y con el **límite** de hasta **2 años**.

Obligación de los beneficiarios de las ayudas de 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. **Si** órgano resuelve que la modificación es causa de la **pérdida sobrevenida** del derecho a la ayuda, **limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida**.

Compatibilidad con otras ayudas

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.

Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Se encuentra regulada en el [Capítulo VI del Título II](#) del RD 42/2022.

Objeto

Doble:

- 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.
- Contribuir al reto demográfico de la recuperación de población en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

Municipio o núcleo de población 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.

Requisitos de los beneficiarios

Ayudas a personas jóvenes: 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 35 años, incluida la edad** de 35 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 certificado o volante de empadronamiento.
- 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 3 veces el IPREM**. Dicho umbral será de 4 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 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad con

un grado de discapacidad 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 600 euros mensuales**, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación esta renta o precio habrá de ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

No podrá concederse se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

- a) **Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.**

Excepción: titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por 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.

- b) Que la arrendataria 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 la **arrendadora o cedente** de la vivienda.
- Sea **socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora**, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

Cambio de domicilio del beneficiario **deberá ser comunicado obligatoriamente** al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. No perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento o cesión se cumplan 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.

Requisitos de beneficiarios ayudas para contribuir al reto demográfico: personas físicas que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- a) **Haber suscrito a partir del 1 de enero de 2022 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 3 veces el IPREM**. Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: 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 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

- b) **Tener menos de 35 años, incluida la edad** de 35 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 2022.
- 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.
- d) En el supuesto de **vivienda a edificar el plazo mínimo de cinco años computará desde la efectiva entrega** de la vivienda al adquirente.
- e) Que el **precio de adquisición** de la vivienda sea **igual o inferior a 120.000 euros**.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.

Excepción:

- Si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.
- 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 de la persona titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

Opciones de ayudas

Regula dos opciones de ayudas a la persona arrendataria, cesionaria o adquirente de la vivienda **no simultáneas entre sí**:

- a) Para el **pago de la renta** del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda o habitación habitual y permanente.
- b) Para la **adquisición de vivienda** habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

Cuantía

- a) Cuantía de la ayuda al **alquiler o cesión** en uso será de **hasta el 60 % de la renta o precio mensual** que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

Supuesto de compatibilidad con el Bono Alquiler Joven, la cuantía de la ayuda será de **hasta el 40 % de la diferencia** entre la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o cesión de su vivienda o habitación habitual y permanente y la cuantía de 250 euros mensuales correspondientes al Bono Alquiler Joven. **En todo caso la suma** de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa **no podrá ser superior al 75 % del importe de la renta o precio** de la vivienda o habitación. A tal efecto y en su caso la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa se verá reducida en la cuantía necesaria.

- b) Cuantía de la ayuda a la **adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del coste de adquisición** de la vivienda.

Adquisición de la propiedad de una vivienda por **más de una persona**, el importe de la ayuda que pudiera recibir una persona beneficiaria, que adquiere una parte de la misma, se determinará **aplicando al importe de la ayuda** que correspondería a la adquisición del **100 % de la vivienda el porcentaje de cuota adquirida**.

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:

- En relación con **la ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de la cesión** de vivienda **podrán incrementar hasta 900 euros la renta o precio máximo mensual**.
- En el supuesto de **alquiler o cesión de uso** de habitación este incremento solo podrá ser **hasta 450 euros mensuales**.

Compatibilidad con otras ayudas

- a) Ayuda para el alquiler: sólo compatible, expresamente, con la ayuda del Bono Alquiler Joven, regulada en el título I de este real decreto, siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el artículo siguiente.
- b) Ayuda para la adquisición de vivienda: compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

Plazos y abono de la ayuda

- a) **Ayuda al alquiler o cesión en uso**: por el **plazo de cinco años**. No obstante, y siempre que haya razones que lo justifiquen, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a cinco años.
- **Obligación de comunicación de cualquier modificación** de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento, al órgano competente. En su caso, dicho órgano competente resolvería limitando el plazo de concesión de la ayuda hasta la fecha de la pérdida sobrevenida del derecho.

- Abono, con carácter general, de forma periódica por los órganos competentes de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla.

b) **Ayuda para la adquisición de vivienda:**

- Beneficiarios tendrán un **plazo de 3 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 2022 en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa.
- **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 6 meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión** de la ayuda.
- **Abono:** cuando beneficiario **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 2022, en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa.
- **Reintegro de la ayuda por el beneficiario o la entidad perceptora:** cuando no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada.

Programa de incremento del parque público de vivienda

Se establece su regulación en el [Capítulo VII del Título II](#) del RD 42/2022.

Objeto

Incrementar el parque público de viviendas, mediante adquisición de forma individual o en bloque por los sujetos beneficiarios, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso.

Requisitos de los beneficiarios

- Administraciones públicas,
- Organismos públicos y demás entidades de derecho público,
- 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.

- Fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, las empresas calificadas de promotor social por la comunidad autónoma donde se ubique la vivienda, cooperativas de autoconstrucción, sociedades cooperativas de viviendas en régimen de autopromoción,
- 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, siempre que actúen sin ánimo de lucro.

Requisitos de las viviendas

- Las **viviendas** adquiridas, por los beneficiarios anteriores, 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 cincuenta 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**.
- **Las viviendas deberán ser:**
 - Calificadas como viviendas de protección oficial en cualquiera de los regímenes ya existentes en la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate o en nuevo régimen que regulen al efecto, salvo que la comunidad autónoma o ciudad motive la no procedencia de tal calificación.
 - Accesibles y 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 este programa conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 67.

Cuantía de la ayuda y compatibilidad de la ayuda

Cuantía

Subvención de **hasta el 60 % del precio o coste de adquisición** incluidos tributos, gastos de notaría y registro y cualquier otro gasto inherente a la adquisición.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una **ayuda de hasta 6.000 euros por vivienda** para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Compatibilidad

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

Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso

- El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil.
- Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 5 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.
- Este umbral del precio habrá de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto.
- El umbral de precio señalado en los dos puntos anteriores 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.
- El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso regulado en este artículo podrá ser modificado por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate.
- La parte arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.
- La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la persona cesionaria y se satisfagan por la persona cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

Pago de la ayuda a la persona beneficiaria

De una sola vez y con anterioridad a la adquisición de la vivienda, si bien expresamente **condicionada a su formalización e inscripción en el registro de la propiedad**. La **formalización** habrá de producirse en el **plazo máximo de 3 meses** desde la recepción de la ayuda y la **inscripción** en el registro en el **plazo máximo de 6 meses** desde dicha formalización.

Requisitos de las personas arrendatarias y cesionarias

Las viviendas financiadas con cargo a este programa **solo podrán ser arrendadas o cedidas en uso a personas cuyas rentas anuales, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM**

en el momento de la suscripción de correspondiente contrato de arrendamiento o de cesión en uso.

Esta limitación podrá ser modificada.

Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad

Se encuentra regulada en el Capítulo VIII del Título II del RD 42/2022.

Objeto

Fomento de la promoción de alojamientos o viviendas con instalaciones, servicios y zonas de interrelación, para personas mayores y personas con discapacidad, destinadas al alquiler o cesión en uso, tanto de titularidad pública como privada.

Estas ayudas podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o solo para una parte de ellas.

Requisitos de los beneficiarios

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas:

- a) Las personas físicas mayores de edad.
- b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas y público-privadas.
- c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o 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.

Requisitos de las viviendas

Plazo arrendamiento o cesión:

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las **promociones de alojamientos o viviendas** de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, **por un plazo de al menos 20 años**. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Este plazo se computará desde la fecha de la:

- Calificación definitiva expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla,
- Declaración responsable de primera ocupación

- Acto administrativo equiparable admitido expresamente por la comunidad autónoma o ciudad de que se trate.

Requisitos de las instalaciones, servicios y zonas de interrelación

Ser suficientes para proporcionar como mínimo, las siguientes prestaciones y servicios: servicios sociales, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación.

Accesibilidad

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad para permitir el uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Calificación energética

Los alojamientos o viviendas de las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios habrán de tener una calificación energética **mínima A**, tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de energía primaria no renovable.

Cuantía de la ayuda y compatibilidad

Ayuda directa, **proporcional a la superficie útil** de cada alojamiento o vivienda, de **hasta un máximo de 700 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil**. La **cuantía máxima** de esta subvención **no podrá superar el 50 %** de la inversión de la actuación **con un límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda**.

Esta subvención **es compatible con cualquiera otra subvención** concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

A los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, **la inversión de la actuación estará constituida por:**

Todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate incluidos:

- Tributos.
- Coste del suelo, 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.

Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso

El precio del alquiler será **proporcional a su superficie útil**.

- Durante el primer año de vigencia de este real decreto **no podrá superar el importe de 10 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil** privativa de alojamiento o vivienda. En este precio se incluye el disfrute de los espacios e instalaciones comunes y de interrelación.

- Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.
- El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos párrafos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización del precio que se acuerde de conformidad con la legislación específica de aplicación.
- La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.
- La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la persona cesionaria y se satisfagan por la persona cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

Concesión directa de la ayuda. Pago de la ayuda a la persona o entidad beneficiaria

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.

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 acreditar estar en posesión de:

- a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria 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 de la promoción que obtengan subvención, 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 artículo 72.

Plazo de ejecución de las actuaciones

- Las **obras** de las actuaciones deberán **realizarse** en el **plazo máximo de 36 meses** desde la fecha de notificación de la concesión de la ayuda, que podrá **extenderse a 38 meses** cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.
- Actuaciones de **rehabilitación los plazos serán de 30 meses y 32 meses**, respectivamente.
- **Ampliación de plazos:** si la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de 12 meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y **hasta 12 meses como máximo**.
- **Prórroga de plazos:** 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 tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Requisitos de las personas arrendatarias y cesionarias

Los alojamientos y 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) 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 o de cesión de que se trate. Esta limitación podrá ser modificada.
- No podrán disponer, en el momento de habitar el alojamiento o la vivienda, de vivienda propia o en usufructo en España. A estos efectos, no se considerará si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

Excepción:

- a) Titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad.
- b) Vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

Transmisión de la edificación beneficiada por las ayudas de este programa

- Solo se podrá realizar una vez finalizadas las obras.

- Conllevará de forma automática para el adquirente la asunción de las obligaciones correspondientes a este programa de ayuda, debiendo el título de la transmisión recoger de forma expresa:
- La asunción de las obligaciones del programa por parte del adquirente.
- 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.

Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

Se encuentra regulado en el [Capítulo IX del Título II](#) del RD 42/2022

Objeto

Fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo *cohousing*, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada.

Estas ayudas **podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o para una parte de ellas.**

Requisitos de los beneficiarios

- a) Las personas físicas mayores de edad.
- b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas y público-privadas.
- c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas, incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, 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.

Requisitos de los alojamientos y las viviendas

Actuaciones objeto de financiación:

- a) Las promociones de alojamientos de nueva construcción.
- b) Las promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares.

c) En ambos casos, actuaciones que procedan de la rehabilitación de edificios.

Fin y plazo de la actuación: ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo de 20 años

Se computará desde la fecha de la calificación definitiva expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla, declaración responsable de primera ocupación o acto administrativo equiparable admitido expresamente por la comunidad autónoma o ciudad de que se trate.

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

Accesibilidad, habitabilidad y calificación energética mínima

Deberán ser accesibles y estar en condiciones de ser habitadas y habrán de tener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de energía primaria no renovable.

Cuantía de la ayuda y compatibilidad

Cuantía

Proporcional a la superficie útil, tanto privativa del alojamiento o vivienda como de espacios comunes y de interrelación, de hasta un máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil.

La **cuantía máxima, en conjunto, no podrá superar el 50 % de la inversión** de la actuación, con un **límite máximo de 50.000 euros** por alojamiento o vivienda.

Si se solicita solamente **para una parte** de las viviendas o alojamientos de una promoción, el **importe máximo de 420 euros por metro cuadrado** de superficie útil se aplicará a la superficie privativa de las viviendas o alojamientos objeto de la ayuda y a la parte proporcional de la superficie útil de espacios comunes y de interrelación.

A los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, **la inversión de la actuación estará constituida por:**

Todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate incluidos:

- Tributos.
- Coste del suelo, 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.

Compatibilidad

Con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para otros programas existan en este real decreto.

Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso

El precio del alquiler o de la cesión en uso 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.

- Durante el **primer año de vigencia de este real decreto** no podrá **superar el importe de 8 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.
- Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso
- Figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.
- Será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización del precio que se acuerde de conformidad con la legislación específica de aplicación.
- La persona 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.
- La persona cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la cesionaria y se satisfagan por la cedente, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la persona cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.

Concesión directa de la ayuda. Pago de la ayuda a la persona o entidad beneficiaria

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.

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 **acreditar** estar en **posesión de**:

- La titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.
- Licencia municipal de obra.
- 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:

Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra visado.

Un mínimo del 20 % de los alojamientos o viviendas de la promoción que obtengan subvención, hayan sido ya ocupados en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.

Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 82.

Plazo de ejecución de las actuaciones

- Las **obras** actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán **realizarse en el plazo máximo de 36 meses** desde la fecha de notificación de la concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 38 meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.
- **Actuaciones de rehabilitación** los plazos serán de **30 meses y 32 meses**, respectivamente.
- **Ampliación de plazos:** si la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de 12 meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse en el plazo de la demora y **hasta 12 meses como máximo**.
- **Prórroga de plazos:** 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 tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Personas arrendatarias y cesionarias

Solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyas **rentas anuales, incluyendo, en su caso, 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 o de cesión de que se trate. Esta limitación podrá ser modificada.

Transmisión de la edificación

- Solo se podrá realizar una vez **finalizadas las obras**.
- Conllevará de forma automática para el adquirente la **asunción de las obligaciones correspondientes a este programa de ayuda**, debiendo el título de la transmisión recoger de forma expresa:
 - La asunción de las obligaciones del programa.

- 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.

Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social

Se encuentra recogido en el [Capítulo X del Título II](#) del RD 42/2022.

Objeto

Fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y de las entidades locales, así como de sus entidades dependientes o vinculadas, o de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su arrendamiento como vivienda social.

Requisitos de los beneficiarios

- Comunidades autónomas.
- Entidades locales, y sus entidades dependientes o vinculadas.
- Entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas.

Personas arrendatarias y cesionarias

Arrendadas a **personas cuyas rentas anuales, incluyendo las de todas las personas** que constituyan la **unidad de convivencia, no superen 3 veces el IPREM** en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

Requisitos de las viviendas

Viviendas que la SAREB y entidades públicas cedan, o hayan **cedido** desde la entrada en vigor de este real decreto, **en usufructo** a las comunidades autónomas o entidades locales, así como a sus entidades dependientes o vinculadas, o a entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, **para ser destinadas al arrendamiento social durante un plazo de hasta cinco años.**

Las viviendas **deberán ser accesibles** y 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 este programa.

Cuantía de la ayuda y compatibilidad

Ayuda de **entre 150 euros y 175 euros al mes por vivienda** para hacer frente al precio acordado en la cesión del usufructo realizada por SAREB o entidad pública, por el tiempo que dure tal cesión.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda de **hasta 8.000 euros por vivienda** para dichas obras con la que podrán sufragar hasta el 75 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

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

Pago

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

Para las **obras de habitabilidad o adecuación** de las viviendas se abonará **de una sola vez** a la **finalización de las obras**.

Se podrá **abonar también** en el supuesto de que los **gastos** en que se incurra se produzcan en **un ejercicio diferente a aquel en que se han cedido las viviendas**.

Limitación del precio del alquiler

Se podrán arrendar las viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública de que se trate a un precio de **entre 150 y 350 euros al mes**.

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

Destino prioritario de las viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública

Destinarse con carácter prioritario para **satisfacer soluciones habitacionales** a las 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 en los términos establecidos en el programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables regulado en este real decreto.

Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social

Regulado conforme con el [Capítulo XI del Título II](#) del RD 42/2022.

Objeto

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.

Requisitos de las viviendas

- Las viviendas que se cedan o se incorporen a los programas de movilización de viviendas vacías para ser **destinadas al arrendamiento asequible o social**.
- La cesión habrá de ser **por un plazo de al menos 7 años y deberá constar, en todo caso**, en nota marginal en el **Registro de la Propiedad**. Si 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.
- El cómputo del **plazo** de la cesión se **iniciará en la fecha del acuerdo de cesión**.

Beneficiarios de las ayudas

Personas o entidades propietarias de viviendas que las cedan, para ser destinadas al arrendamiento asequible o social, a las:

- Comunidades autónomas.
- Entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas.
- Entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas.

Cuantía de la ayuda y compatibilidad

Cuantía

Ayuda **equivalente a la mitad de la diferencia entre el alquiler social que** determine la comunidad autónoma **y el precio de mercado** que se acuerde en la comisión de seguimiento referido en el artículo anterior.

Adicionalmente y en el caso de ser necesarias obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación podrán recibir una ayuda **de hasta 8.000 euros por vivienda** para dichas

obras con la que podrán sufragar hasta el 75 % de las mismas, incluidos gastos profesionales y tributos siempre que consten debidamente acreditados.

Compatibilidad

Con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto.

Limitación del precio del alquiler

Se alquilarán al **precio social** que determine la comunidad autónoma, que **no** podrá ser **superior a 400 euros por vivienda y mes**, incrementado en la mitad de la diferencia entre dicho precio social y el precio de mercado que se acuerde en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con la comunidad autónoma o ciudad de que se trate para la ejecución del Plan.

Este precio umbral **será**:

- Actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.
- De aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento 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 la arrendataria y se satisfagan por la arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

Regulado conforme con el Capítulo XII del Título II del RD 42/2022.

Objeto

- a) Fomento de la mejora de la accesibilidad, tanto en el medio urbano como rural, en:
- b) Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
- c) Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.
- d) Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

Requisitos de los beneficiarios

Con independencia de que se trate de personas físicas o jurídicas:

- a) Las propietarias o usufructuarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.

- b) Las propietarias o usufructuarias de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva.
- c) Las propietarias o usufructuarias de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva.
- d) 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 las viviendas.
- e) 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.
- f) Las sociedades cooperativas de viviendas integradas por socios cooperativistas que precisen alojamiento para sí o sus familiares, 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.
- g) Las propietarias que, de forma agrupada sean propietarias de edificios, que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- h) Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa para acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

Requisitos de las viviendas

Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila para las que se solicite la ayuda

- **Estar finalizadas antes de 2006.** Acreditable mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica 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.
- Que constituyan el **domicilio habitual y permanente** de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.
- **Disponer de informe técnico**, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, que acredite la procedencia de la actuación con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.

- **Otros requisitos:** se requiere que se aporte el proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible este proyecto, será necesario justificar en una memoria técnica suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acojan a las ayudas

- Estar **finalizados antes de 2006**. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a edificios con antigüedad igual o posterior al año 2006, si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.
- Que **al menos, el 50 % de su superficie construida sobre rasante**, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga **uso residencial de vivienda**. Esta circunstancia se podrá acreditar mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales.
- Que, **al menos, el 30 % de las viviendas constituyan el domicilio habitual** de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios en el momento de solicitar las ayudas de este programa. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento o cualquier otro medio que a juicio de la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla sea suficiente.
 - Cuando se trate de **propietario único**, que haya tenido que **proceder al realojo de los inquilinos** para realizar las obras de mejora de la accesibilidad, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar esta circunstancia y el compromiso de destinar las viviendas objeto de mejora en su accesibilidad a domicilio habitual de los arrendatarios en el referido porcentaje.
 - Tampoco se tendrá en cuenta este requisito cuando se trate de un inmueble donde se encuentre el **domicilio habitual de una persona con discapacidad física** que debido a la falta de accesibilidad en las zonas comunes se encuentre confinado en su vivienda.
- **Disponer informe técnico**, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, con fecha anterior a la solicitud de la ayuda que acredite la procedencia de la actuación.
- Que, en su caso, las actuaciones cuenten con el acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios debidamente agrupadas y con la autorización o autorizaciones administrativas correspondientes.
- Disponer de proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible, 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.

Las viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva para las que se solicite de forma independiente la ayuda

- Estar **finalizadas antes de 2006**. Acreditable mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán conceder ayudas a viviendas con antigüedad igual o posterior al año 2006 si existieran circunstancias que a su juicio lo aconsejaran.
- Que constituyan el **domicilio habitual y permanente** de sus propietarias, usufructuarias o arrendatarias en el momento de solicitar acogerse a las ayudas. Dicha circunstancia se podrá acreditar mediante certificación o volante de empadronamiento.
- **Disponer de informe técnico**, suscrito por un técnico competente conforme a la Ley 38/1999, con fecha anterior a la solicitud de la ayuda.
- **Otros requisitos**: se requiere que se aporte el proyecto de las actuaciones a realizar. En el caso de que no sea exigible este proyecto, será necesario justificar en una memoria técnica suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.
- El **presupuesto y el coste de las obras**, así como el de los **certificados, informes y proyectos técnicos** que procedan **no podrá superar los costes medios de mercado** que a tales actuaciones correspondan.

Actuaciones subvencionables para la mejora de la accesibilidad

- 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. 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 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, 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.
- 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 espacios del interior de las viviendas (unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva) o en los propios 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, así como las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que habitan las viviendas
- 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.

Cuantía de la ayuda

La **cuantía máxima** de la subvención a conceder **no** podrá **superar**:

- **12.500 euros por vivienda** cuando se solicita para actuaciones en viviendas **unifamiliares aisladas o agrupadas en fila**.
 - Incremento: posible hasta 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 %.
- **9.000 euros por vivienda y 90 euros por metro cuadrado** de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones correspondientes a **edificios de viviendas de tipología residencial colectiva**.
 - Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de superficie construida de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.
 - Incremento: posible hasta 15.000 euros por vivienda si reside en el edificio una persona con discapacidad y hasta 18.000 euros por vivienda si ésta acredita un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %.

- **6.000 euros por vivienda** cuando se solicita para actuaciones correspondientes a viviendas ubicadas en **edificios de tipología residencial colectiva**.
 - Incremento: hasta 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 %.
- **El 60 % del coste de la actuación**.
 - Incremento: posible 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 sesenta y cinco años.

El límite unitario de las ayudas establecido en los **apartados a), b) y c)** de este artículo **podrá ser incrementado en 3.000 euros más** por vivienda en edificios o viviendas **declaradas Bien de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con algún nivel de protección en el instrumento de ordenación urbanística** correspondiente.

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.

Plazo

El plazo **no** podrá **exceder de**:

- **12 meses**, contados desde la fecha de concesión de la ayuda, para ejecutar las obras de mejora de la accesibilidad en viviendas
 - **unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.**
 - **ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.**
- **24 meses**, contados desde la fecha de concesión de la ayuda, para ejecutar las obras de mejora de la accesibilidad en edificios de **viviendas de tipología residencial colectiva**.
- **Ampliación del plazo**: en el plazo de la demora y hasta 12 meses como máximo, 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.
- **Prórroga de plazos**: 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 tiempo de retraso imputable a dichas causas.

Compatibilidad con otras ayudas

Con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones, siempre que el importe de todas las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones.

Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

Regulado conforme con el Capítulo XIII del Título II del RD 42/2022.

Objeto

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 y de gestión inherentes a la erradicación de áreas abandonadas, obsoletas o en declive y, en todo caso, en aquellas en que exista chabolismo y/o infravivienda, con el fin último de contribuir 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.

Particularmente, pero no de forma exclusiva, podrán ser objeto de este programa las áreas identificadas en el Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana.

Consideración como infravivienda: la edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable.

Requisitos de los beneficiarios

- Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada por la actuación.
- Ejecución de la actuación corresponda a varias beneficiarias, la ayuda se distribuirá en proporción al coste y responsabilidad asumido por cada una.

Actuaciones subvencionables

Aquellas que **contribuyan a la regeneración y renovación de zonas degradadas y a la erradicación del chabolismo y la infravivienda**, en concreto:

- Los procesos de realojo de los ocupantes de infraviviendas o chabolas.
- Obras de demolición de 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.
- Adquisición de viviendas, obras de rehabilitación y de adecuación de viviendas o de construcción de nuevas viviendas. Las viviendas de nueva construcción o rehabilitadas habrán de tener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de energía primaria no renovable.
- 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. 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, protección de la biodiversidad y de mejora de la eficiencia energética y utilización de energías renovables.

- Redacción de proyectos y dirección técnica o facultativa de las obras, informes técnicos y certificados, tramitación administrativa, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única en su caso) y actuaciones de gestión.

Cuantía de la ayuda, compatibilidad y abono

Cuantía

La **cuantía máxima** de las ayudas **se determinará para cada actuación** subvencionable conforme sigue:

- **Hasta 5.000 euros anuales, por unidad de convivencia** a realojar, durante el tiempo que **duren las actuaciones y hasta un máximo de 5 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.
- **Hasta el 80 % del coste de las obras de demolición** de 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.
- **Hasta 5.000 euros por vivienda que se adecúe, hasta 15.000 euros por vivienda que se rehabilite y hasta 50.000 euros por nueva vivienda que se adquiera o construya**, con el límite, en todos los casos, del 80 % del correspondiente coste de adecuación, rehabilitación, adquisición o construcción.
- **Hasta el 80 % del coste de las obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos**, incluidos los supuestos 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, protección de la biodiversidad y de mejora de la eficiencia energética y utilización de energías renovables.
- **Hasta el 80 % del coste de redacción de proyectos y dirección técnica o facultativa** de las obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única en su caso) y de los costes asociados a la gestión inherente a la actuación.

Compatibilidad

Compatibles **con cualesquiera otras ayudas públicas para el mismo objeto.**

Abono

Las subvenciones correspondientes a este programa de ayuda podrán concederse de forma directa

Plazo para la ejecución de las actuaciones

La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el **plazo máximo de 8 años desde la firma** del correspondiente **acuerdo de la comisión de seguimiento**.

Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

Regulado conforme con el [Capítulo XIV del Título II](#) del RD 42/2022.

Objeto

Concesión de ayudas para un seguro de **protección de la renta arrendaticia** que cubra el eventual **impago** la misma.

Personas beneficiarias

- a) **Propietarias arrendadoras** de las viviendas sea cual sea su naturaleza jurídica.
- b) **Arrendatarias** que cumplan los requisitos establecidos en el [artículo 128 del RD 42/2022](#).

El tomador del seguro podrá ser:

- a) La comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.
- b) El arrendador.

Requisitos de los arrendatarios

Cumplir los requisitos establecidos para el programa de ayuda al alquiler de vivienda regulados en los [apartados 1 y 2 del artículo 27](#).

Importe asegurado

- El importe **mínimo asegurado** ha de ser la **renta arrendaticia anual**.
- Si se reconociera ayuda para el alquiler a la arrendataria en cualquiera de los programas de este Plan el importe mínimo asegurado **será la renta arrendaticia anual menos la ayuda al alquiler anual reconocida a la arrendataria**.

Cuantía de la ayuda

- La cuantía de la ayuda será de **hasta el 5 %** de la **renta arrendaticia anual**.
- Si se reconociera ayuda para el alquiler a la arrendataria en cualquiera de los programas de este Plan la cuantía de la ayuda sería **de hasta el 5 % de la renta arrendaticia anual menos la ayuda al alquiler anual reconocida a la arrendataria**.
- La **ayuda no podrá ser superior al coste** del correspondiente **seguro de protección** de la renta arrendaticia.

Plazo

Por el plazo de **un año**, pudiendo **reconocerse** posteriormente **en sucesivos plazos** anuales durante la vigencia del Plan.

Reconocimiento retroactivo de las ayudas

Las ayudas que se otorguen en aplicación de este real decreto **podrán reconocerse con efectos del 1 de enero de 2022** aunque la fecha del reconocimiento fuere posterior. No podrán reconocerse con efectos anteriores al 1 de enero de 2022 ([D.A. 1ª RD 42/2022](#)).

Modificaciones planes anteriores

Modificación del destino y precios máximos de venta o alquiler de planes de vivienda anterior

El destino a la venta, al alquiler o al alquiler con opción a compra 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 **del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 o de los anteriores** planes estatales vivienda, podrán **ser modificados** ([D.A. 2ª RD 42/2022](#)).

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.

Ampliación del plazo para la ejecución de determinadas actuaciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

Los plazos de **ejecución de las actuaciones** establecidos en los **artículos 31, 38, 45 y 72** del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplían en 12 meses**, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario ([D.A. 3ª RD 42/2022](#)).

El plazo de **ejecución de las actuaciones** establecido en el **artículo 54** del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplía en 2 años**, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario.

Entrada en vigor

Al día siguiente de su publicación, es decir, tiene como fecha de entrada en vigor el **20 de enero de 2022**.