

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ARAGONÉS DE VIVIENDA 2018-2021.

ÍNDICE

Exposición de motivos

Capítulo preliminar. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Bases reguladoras.

Artículo 3. Régimen Jurídico.

Artículo 4. Programas del Plan.

Artículo 5. Financiación del Plan.

Artículo 6. Requisitos generales de los beneficiarios.

Artículo 7. Autorización a la Administración para la solicitud directa de datos y certificados relativos a los tributos, la Seguridad Social y otros de carácter económico.

Artículo 8. Entidades colaboradoras.

Artículo 9. Procedimiento de concesión de ayudas.

Artículo 10. Presentación de solicitudes.

Artículo 11. Instrucción del procedimiento de concesión de ayudas.

Artículo 12. Resolución de las ayudas.

Artículo 13. Justificación y cuantía máxima de pagos en efectivo.

Capítulo I. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Artículo 14. Objeto.

Artículo 15. Gestión.

Capítulo II. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

Artículo 16. Objeto.

Artículo 17. Beneficiarios y requisitos.

Artículo 18. Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.

Artículo 19. Cuantía de la ayuda.

Artículo 20. Circunstancias que como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención pueden dar lugar a la modificación de la resolución.

Artículo 21. Compatibilidad de subvenciones.

Artículo 22. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Capítulo III. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Artículo 23. Objeto.

Artículo 24. Beneficiarios y requisitos.

Artículo 25. Constitución de los fondos de viviendas para alquiler social. Convenios de colaboración.

Artículo 26. Funcionamiento de los fondos de viviendas para alquiler social.

Artículo 27. Criterios objetivos de otorgamiento.

Artículo 28. Cuantía de la ayuda.

Artículo 29. Circunstancias que como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención pueden dar lugar a la modificación de la resolución.

Artículo 30. Compatibilidad de subvenciones.

Artículo 31. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Capítulo IV. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.

Artículo 32. Objeto.

Artículo 33. Beneficiarios.

Artículo 34. Gestión.

Artículo 35. Concurrencia competitiva y criterios objetivos de otorgamiento.

Artículo 36. Requisitos de las viviendas.

Artículo 37. Cuantía de la ayuda.

Artículo 38. Requisitos de los arrendatarios y cesionarios.

Artículo 39. Renta del alquiler o precio de la cesión de uso.

Artículo 40. Pago de la ayuda.

Artículo 41. Compatibilidad de subvenciones.

Artículo 42. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Artículo 43. Periodo de vinculación de las viviendas al fin para el que se concede la subvención.

Artículo 44. Publicidad.

Capítulo V. Programa de fomento de la mejora de eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

Artículo 45. Objeto.

Artículo 46. Beneficiarios y requisitos que deben reunir los beneficiarios y las viviendas para la obtención de la subvención.

Artículo 47. Actuaciones subvencionables.

Artículo 48. Criterios objetivos de otorgamiento.

Artículo 49. Cuantía de la ayuda.

Artículo 50. Ejecución y justificación por el beneficiario de la finalidad para la que se concedió la subvención.

Artículo 51. Pagos anticipados.

Artículo 52. Modificación de la resolución por la alteración de las condiciones.

Artículo 53. Compatibilidad con otras subvenciones.

Artículo 54. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Artículo 55. Publicidad.

Capítulo VI. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.

Artículo 56. Objeto.

Artículo 57. Beneficiarios y requisitos.

Artículo 58. Actuaciones subvencionables.

Artículo 59. Criterios objetivos de otorgamiento.

Artículo 60. Cuantía de la ayuda.

Artículo 61. Ejecución y justificación por el beneficiario de la finalidad para la que se concedió la subvención.

Artículo 62. Pagos anticipados.

Artículo 63. Modificación de la Resolución por la alteración de las condiciones.

Artículo 64. Compatibilidad con otras subvenciones.

Artículo 65. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Artículo 66. Publicidad.

Capítulo VII. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

Artículo 67. Objeto.

Artículo 68. Beneficiarios y requisitos del área de renovación urbana o rural.

Artículo 69. Actuaciones subvencionables.

Artículo 70. Concurrencia competitiva y criterios objetivos de selección.

Artículo 71. Cuantía de las ayudas.

Artículo 72.- Gestión de las ayudas a conceder en el ámbito de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana o Rural.

Artículo 73. Ejecución y justificación por el beneficiario de la finalidad para la que se concedió la subvención.

Artículo 74. Pagos anticipados.

Artículo 75. Modificación de la Resolución por la alteración de las condiciones.

Artículo 76. Compatibilidad con otras subvenciones.

Artículo 77. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Artículo 78. Publicidad.

Capítulo VIII. Programa de ayudas a los jóvenes.

Artículo 79. Objeto.

Artículo 80. Beneficiarios y requisitos.

Artículo 81. Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.

Artículo 82. Cuantía de la ayuda.

Artículo 83. Circunstancias que como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención pueden dar lugar a la modificación de la resolución.

Artículo 84. Compatibilidad de subvenciones.

Artículo 85. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Capítulo IX. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 86. Objeto.

Artículo 87. Beneficiarios.

Artículo 88. Gestión.

Artículo 89. Concurrencia competitiva y criterios objetivos de otorgamiento.

Artículo 90. Requisitos de las viviendas.

Artículo 91. Cuantía de la ayuda.

Artículo 92. Requisitos de los arrendatarios y cesionarios.

Artículo 93. Renta del alquiler o precio de la cesión de uso.

Artículo 94. Pago de la ayuda.

Artículo 95. Compatibilidad de subvenciones.

Artículo 96. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Artículo 97. Periodo de vinculación de las viviendas al fin para el se concede la subvención.

Artículo 98. Publicidad.

Disposición adicional única. Calificación de vivienda protegida de Aragón.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición final única. Entrada en vigor.

Mediante este Decreto, el Gobierno de Aragón incorpora al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Aragón el Plan Estatal de vivienda 2018-2021, aprobado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

El Plan Estatal de vivienda se fundamenta en el artículo 149.1. 13ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. Por otro lado, se encuentra el artículo 148.1. 3º que atribuye a las Comunidades Autónomas la competencia en materia de vivienda, que deberá ser asumida mediante el correspondiente Estatuto de Autonomía. En el caso de Aragón, cuya redacción actual fue aprobada por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, y que contempla en el artículo 71.10ª la asunción exclusiva de competencias en materia de “vivienda, que, en todo caso, incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación”. Esta

competencia exclusiva incluye el ejercicio de la potestad legislativa, la potestad reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias.

La articulación de las dos competencias anteriormente citadas se realiza, por lo tanto, mediante un sistema de colaboración que se instrumentaliza mediante la suscripción de un Convenio entre ambos poderes públicos. Efectivamente, el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, que se acaba de citar, no es una norma que se pueda aplicar directamente en el territorio aragonés, sino que, como indica el artículo 5 de dicho Real Decreto ha de suscribirse un Convenio para la ejecución de ese Plan en cada una de las Comunidades Autónomas.

Por lo tanto, para que el citado Plan Estatal de vivienda 2018-2021 pueda ser aplicado en Aragón, se requieren dos instrumentos, uno de colaboración y otro normativo. El primero reside en el citado Convenio para la aplicación del Plan Estatal en territorio aragonés. Se trata de un instrumento donde la Comunidad Autónoma y el Estado acuerdan el sistema de ejecución y la distribución de los fondos económicos del citado Plan entre los distintos programas que el Real Decreto diseña. Tales fondos económicos proceden tanto del Estado como de la Comunidad Autónoma.

Sin embargo, resulta preciso también un instrumento normativo que incorpore ese Plan al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Aragón. En efecto, el contenido del Real Decreto es de naturaleza reglamentaria pero también contiene las bases reguladoras de las subvenciones que en él se regulan. La Comunidad Autónoma de Aragón, como se ha indicado anteriormente, posee la competencia plena en materia de vivienda, por lo que son los poderes públicos aragoneses los que deben decidir si incorporan las medidas del Real Decreto al ordenamiento jurídico aragonés para su aplicación en Aragón. El Convenio es un instrumento que obliga a las partes que lo suscriben, esto es al Estado y a la Comunidad Autónoma, pero para que las medidas en él contenidas puedan tener eficacia, han de transferirse a una disposición normativa propia de la Comunidad Autónoma. Además, los ciudadanos aragoneses tienen que conocer las medidas que en materia de vivienda se van a aplicar en territorio de Aragón, y los derechos que les asisten respecto de las contempladas en el Plan de vivienda, que se corresponden con

las obligaciones que asume la Administración autonómica. Esta articulación sólo es posible conseguirla mediante la aprobación de una norma al efecto.

El Decreto que ahora se aprueba, por tanto, incorpora las disposiciones previstas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. Pero estas disposiciones también constituyen las bases reguladoras de las subvenciones allí contempladas. El artículo 3.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, indica que, cuando las normas de las que derivan las subvenciones han sido aprobadas por la Administración del Estado, esas son las que deben aplicarse. Por lo tanto, las normas contempladas en el citado Real Decreto por el que se aprueba el Plan Estatal de vivienda para el período 2018-2021 constituyen las bases reguladoras de las subvenciones en él contempladas.

En este sentido, lo que hace el Gobierno de Aragón, mediante este Decreto que ahora se aprueba, no es sólo incorporar el Plan Estatal al ordenamiento jurídico aragonés, sino que también remite a las bases reguladoras que el Real Decreto incorpora. A su vez, el Real Decreto permite algunos márgenes, si bien muy escasos, para que la Comunidad Autónoma pueda concretar algunos aspectos de las bases reguladoras, por lo que resulta imprescindible, por exigencias de la seguridad jurídica para el ciudadano, que la Comunidad Autónoma de Aragón apruebe su propia norma del Plan de vivienda, aclarando dichos aspectos que el Real Decreto deja con pequeños márgenes.

De acuerdo con lo anterior, el Decreto actual tiene el carácter de norma reglamentaria pero también concreta algunos aspectos de las bases reguladoras previstas en el Plan Estatal de vivienda 2018-2021. Para esto, y en aras de la seguridad jurídica, el Decreto aragonés utiliza la estructura fijada en el artículo 12 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, en donde se enumeran los elementos que han de contener unas bases reguladoras de subvenciones. De esta forma, la regulación aragonesa cumple tanto con las disposiciones estatales del Plan de vivienda como con el propio ordenamiento jurídico aragonés, lo que permite la incorporación de fondos económicos propios de la Comunidad Autónoma para complementar los fondos previstos por el Estado.

El sistema de financiación del Plan de vivienda previsto en el Real Decreto que lo aprueba contempla dos tipos de créditos, que se plasmarán en el Convenio que se celebre para su aplicación: créditos finalistas procedentes de los Presupuestos del Estado y créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón, vinculados a los estatales, de tal manera que el conjunto de ambos créditos supone una cofinanciación del Plan. Ahora bien, el artículo 6. 4 del Real Decreto señala que las Comunidades Autónomas podrán realizar aportaciones económicas complementarias. Se trata, en este caso, de créditos propios de la Comunidad Autónoma que no están vinculados a los estatales, es decir, que es un tercer tipo de créditos que se suma a los dos anteriores. Desde luego, esto sería posible, aunque el Real Decreto no lo contemplase, pero siempre y cuando existiera una norma autonómica, o municipal en su caso, que regulase esta posibilidad. Y precisamente esta es otra de las finalidades de este Decreto autonómico, en el que, al regularse las bases de las subvenciones de acuerdo con lo que dispone la Ley de Subvenciones de Aragón, se articula una norma estatal que contiene bases reguladoras de subvenciones, con una norma autonómica que incorpora el Plan Estatal de vivienda al ordenamiento jurídico aragonés, al tiempo que lo ajusta a las exigencias de la Ley de Subvenciones de Aragón, lo que permitirá complementar los créditos estatales y los cofinanciaros de la Comunidad Autónoma, con otros que sean propios de la Comunidad Autónoma y que no se contemplen en el Convenio que se suscriba para la aplicación del Plan Estatal de vivienda.

En cuanto al contenido de este Decreto, como se ha expuesto, lo que hace es trasponer los programas previstos en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, con los ajustes necesarios, según se ha explicado anteriormente. Estos programas son los siguientes:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.

5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Para una mayor claridad en la regulación de estos programas se han ajustado los capítulos del Decreto a la numeración de los programas. Por este motivo, el primer capítulo se denomina preliminar, con el objetivo de que el capítulo primero coincida con el programa 1, y así sucesivamente. En el capítulo preliminar se han incorporado aquellos elementos normativos y de bases reguladoras, en este último caso de acuerdo con la Ley de Subvenciones de Aragón y dentro del marco del Real Decreto por el que se aprueba el Plan Estatal de vivienda para los años 2018-2021, que son comunes a todos los programas. A su vez, cada uno de los capítulos siguientes incorporan los elementos propios y definitorios de cada programa del Plan.

Por último, se ha añadido una disposición adicional que dispone, en aras de la seguridad jurídica, que las disposiciones del Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012 y de la Orden de 12 de mayo de 2014, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se regula la calificación de vivienda protegida de Aragón, serán aplicables para la calificación de las viviendas protegidas. Estas disposiciones han de mantenerse en vigor a estos limitados, pero sustanciales efectos debido a que no existe otra norma sustantiva propia de la Comunidad Autónoma de Aragón que regule la tipología y el procedimiento de calificación de viviendas protegidas. Por tanto, mientras esa norma no se aprueba, ha de mantenerse vigente la que actualmente se utiliza.

Para la aprobación de este Decreto se han seguido los trámites previstos para las normas de naturaleza reglamentaria, así como para la aprobación de bases reguladoras.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión del día....de...de 2018....

DISPONGO

CAPÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

1. El objeto de este Decreto es la regulación del Plan Aragonés de Vivienda para los años 2018-2021.
2. Con esta finalidad será de aplicación, a todo el territorio de Aragón, el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que queda incorporado al ordenamiento jurídico aragonés, con las características específicas previstas en este Decreto.

Artículo 2. Bases reguladoras.

1. Constituyen las bases reguladoras de las subvenciones contenidas en este Plan las previstas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.
2. Esas bases reguladoras se completarán con las disposiciones previstas en el presente Decreto, que las ajusta a las previsiones normativas de la Ley de Subvenciones de Aragón.

Artículo 3. Régimen jurídico.

Las ayudas a las que se refiere este Decreto se regirán por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por la Ley 5/2015, de 25 de marzo,

de Subvenciones de Aragón, y sus disposiciones de desarrollo, y por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, que se aplicará de acuerdo con las características previstas en el presente Decreto.

Artículo 4. *Programas del Plan.*

Los programas de ayudas contenidos en este Plan son:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 5. *Financiación del Plan.*

1. La financiación de los programas previstos en este Decreto se realizará mediante el sistema de colaboración entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón previsto en los artículos 5 y 6 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.
2. Los créditos para la financiación del Plan de vivienda podrán ser de tres tipos: fondos finalistas procedentes de la Administración Estatal, créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón que estén vinculados a los anteriores, y créditos propios de la Comunidad Autónoma de Aragón de libre disposición, al no encontrarse vinculados a los créditos estatales.
3. Se suscribirá un Convenio entre ambas Administraciones que contemple tanto los créditos procedentes del Estado como los propios de la Comunidad Autónoma de Aragón que se encuentren vinculados a aquéllos que vayan a destinarse a cada uno de los programas. En este Convenio también se

establecerán los sistemas de comunicación y justificación de los fondos utilizados para la financiación de los diferentes programas.

4. La Comunidad Autónoma de Aragón podrá incrementar con créditos propios las cuantías previstas en el Convenio para los diferentes programas, sin necesidad de que se tenga que modificar dicho Convenio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.4 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

5. El Estado librará sus créditos a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, según las previsiones del citado Real Decreto y las cláusulas del Convenio suscrito para su aplicación, salvo en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos, en el que el Estado realizará directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

Artículo 6. Requisitos generales de los beneficiarios.

1. Cada programa del Plan de vivienda define los requisitos que deben reunir los beneficiarios de las diferentes ayudas. No obstante, serán de aplicación las reglas generales previstas en el artículo 7 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Asimismo, para resultar beneficiario, no se deberán tener deudas pendientes de pago con la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo con las previsiones de los artículos 20.1 y 40.2 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

3. Se considerarán beneficiarios pertenecientes a sectores preferentes para la concesión de las ayudas tanto los enumerados en el artículo 7.4 del citado Real Decreto como los que se encuentren en situación de vulnerabilidad, según el artículo 17 de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, o de la norma que la desarrolle o sustituya.

Artículo 7. Autorización a la Administración para la solicitud directa de datos y certificados relativos a los tributos, la Seguridad Social y otros de carácter económico.

1. La presentación de la solicitud de ayudas en cualquiera de los programas que se regulan en este Plan supondrá la autorización para que la Administración recabe la información de carácter tributario, económica y relativa a la Seguridad Social, que resulte precisa para la gestión de los procedimientos de concesión.
2. No obstante, los modelos oficiales de solicitud de ayudas incluirán expresamente un apartado para que el solicitante pueda no autorizar a la Administración para que se recaben los datos citados. En ese caso, será obligación del solicitante la aportación de los documentos necesarios que sustituyan dicha autorización.
3. Los datos obtenidos por la Administración o por los solicitantes deberán acreditar que se hallan al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. En el caso de que estos datos hayan sido obtenidos directamente por el órgano instructor de la Administración autonómica, y se acredite que no se hallan al corriente de esas obligaciones, se deberá requerir al solicitante en fase de subsanación de documentación.
4. No obstante, en las convocatorias de las ayudas del programas 2 “ayuda al alquiler de vivienda” y el programa 8 “ayuda a los jóvenes”, en este último caso únicamente referido a la línea de alquileres, se podrá prescindir de la presentación de la acreditación de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de otras deudas con la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda, punto 2, letra e), de la Ley 2/2018, de 28 de febrero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2018, sin perjuicio de las comprobaciones facultativas que pueda realizar la Administración.
5. Asimismo, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto siguiente de este artículo, la regla anterior será aplicable al resto de los programas de ayudas previstos en este Decreto siempre que se trate de personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda, punto 2, letra

f), de la Ley 2/2018, de 28 de febrero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2018, y el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

6. Se exceptúa del cumplimiento de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, y otras posibles deudas ante la Hacienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, a los beneficiarios del programa 3 “Ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual”, de acuerdo con la previsión del punto 6 del artículo 7 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 8. *Entidades colaboradoras.*

1. La convocatoria de las ayudas de cada programa podrá prever que se realicen actuaciones mediante entidad colaboradora, de acuerdo con las previsiones del artículo 8 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Aunque podrán actuar como entidad colaboradora todas las citadas en el citado precepto, se dará preferencia a las Administraciones Públicas y a las empresas públicas participadas íntegra y mayoritariamente por las Administraciones Públicas, y, dentro de éstas últimas, tendrá a su vez preferencia la empresa pública “Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.”, en tanto que constituye medio propio de la Administración autonómica, adscrito al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda. En el caso de que se quiera actuar a través de una entidad colaboradora del ámbito jurídico-privado, se deberá justificar adecuadamente.

3. Las funciones que se pueden encomendar a las entidades colaboradoras podrán ser únicamente las siguientes:

a) La transferencia, distribución o entrega a los beneficiarios de las ayudas concedidas.

b) El apoyo de carácter técnico y administrativo a las unidades instructoras en la tramitación de los expedientes.

4. La actuación de la entidad colaboradora se regirá por lo dispuesto en el convenio que hay que suscribir con ella, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

Artículo 9. Procedimiento de concesión de las ayudas.

1. Las ayudas previstas en este Decreto se concederán mediante el procedimiento de concurrencia competitiva o de forma directa en función de la naturaleza de la ayuda, según dispone cada uno de los programas y líneas de subvención en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.
2. Se convocarán en todo caso en régimen de concurrencia competitiva las siguientes ayudas:
 - a) Programa 2: ayuda al alquiler de vivienda.
 - b) Programa 5: fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
 - c) Programa 6: fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
 - d) Programa 8: ayuda a los jóvenes.
3. En el caso del resto de programas se podrá utilizar la concesión directa, si bien, en aquellos supuestos en que se requiera Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, de acuerdo con el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y con el Convenio que se haya suscrito para su aplicación, la Comunidad Autónoma de Aragón podrá realizar una convocatoria previa para la selección de beneficiarios.

Artículo 10. Presentación de solicitudes.

1. Las convocatorias de ayudas en régimen de concurrencia competitiva determinarán un plazo para la presentación de solicitudes que no será inferior a un mes ni superior a tres meses. No obstante, el plazo podrá ser inferior a 1 mes cuando razones de urgencia u otros motivos, debidamente justificados, requieran un plazo menor.
2. Para la determinación del plazo señalado en el punto anterior se tendrán en cuenta los siguientes elementos de la convocatoria:
 - a) El programa que se convoque, de tal manera que se habrá de conceder más plazo en los casos en que la documentación a presentar requiera de los ciudadanos un mayor margen de tiempo para poder elaborarla y recopilarla.
 - b) La fecha del año en que se vaya a publicar la convocatoria, ya que habrá que prever el tiempo de instrucción de los procedimientos en función de los plazos en que haya que presentar las justificaciones de tales procedimientos a

la Administración del Estado, de acuerdo con el Convenio que se haya suscrito para la aplicación del Plan Estatal de vivienda 2018-2021.

c) La fecha en que se haya aprobado la Ley de Presupuestos para la Comunidad Autónoma de Aragón, que puede influir en la tramitación de los procedimientos, en razón de las disponibilidades presupuestarias, según los criterios que determine el Departamento competente en materia de Hacienda.

3. Las convocatorias de ayudas podrán establecer modelos normalizados de solicitud de forma obligatoria, siempre teniendo en cuenta el perfil de la población a la que vayan dirigidas dichas ayudas.

4. La documentación que debe presentarse junto con la solicitud de la ayuda será determinada en cada convocatoria, ajustándose a los objetivos perseguidos por la ayuda. Como regla general no se solicitarán documentos originales ni fotocopias compulsadas, si bien la Administración podrá solicitar la presentación de algún documento original, cuando se presenten dudas razonables, resulte necesaria para alguna aclaración que pueda determinar la concesión de la ayuda o su justificación, o se estén realizando actuaciones de comprobación del cumplimiento de requisitos una vez se ha concedido ya la ayuda.

Artículo 11. Instrucción del procedimiento de concesión de ayudas.

1. La instrucción de los procedimientos derivados de las convocatorias de ayudas corresponderá a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda. No obstante, en aquellas convocatorias de concurrencia competitiva que se realicen en programas que no la requieran obligatoriamente, según lo dispuesto en el artículo 9 de este Decreto, las convocatorias podrán encomendar la fase de instrucción a los Servicios de la Dirección General de vivienda y rehabilitación, justificándolo de forma precisa.

2. En cada provincia se constituirá una Comisión de Valoración que emitirá un informe de evaluación de las solicitudes presentadas, en el marco de los criterios de valoración que se señalen para cada programa. Esta Comisión estará presidida por el Subdirector Provincial de Vivienda, y estará compuesta, además, por tres funcionarios, uno de los cuales ejercerá de secretario. No obstante, en el caso de que la convocatoria haya reservado la fase de instrucción a alguno de los Servicios de la Dirección General de vivienda y rehabilitación, habrá una Comisión de Valoración única para todo el territorio de la Comunidad Autónoma;

en este supuesto, la Comisión de Valoración estará presidida por el Director General de vivienda y rehabilitación, y formarán parte de la misma, además, tres funcionarios cuyas tareas estén relacionadas con el área.

3. La designación del resto de miembros de la Comisión de Valoración podrá realizarse en la Orden de convocatoria. No obstante, en caso de no hacerse en la convocatoria o en el supuesto de tener que articular el sistema de sustituciones de los miembros de la Comisión de Valoración, la competencia le corresponderá al Director General de vivienda y rehabilitación, a propuesta del Presidente de la Comisión de Valoración, salvo en el caso de que el puesto de trabajo de Subdirector Provincial esté vacante o el titular del mismo se encuentre impedido de alguna manera para realizar dicha propuesta.

4. A la vista del contenido del expediente y del informe de la Comisión de Valoración, la Subdirección Provincial de Vivienda emitirá la correspondiente propuesta de resolución, según dispone el artículo 22 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

Artículo 12. Resolución de las ayudas.

1. La resolución de las convocatorias de ayudas corresponde al Director General de vivienda y rehabilitación. En el caso en que, por razón de la cuantía de la ayuda, la competencia corresponda al Consejero del Departamento, éste emitirá una Orden autorizando al Director General a la resolución de los citados expedientes.

2. El plazo para la resolución de las ayudas será de seis meses, a contar desde el día siguiente al de finalización del plazo de presentación de las solicitudes, en el caso de concurrencia competitiva. Transcurrido el citado plazo máximo sin que se haya notificado resolución expresa, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

3. Contra la denegación de la ayuda, el solicitante podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución, si el acto fuera expreso. Si el acto no fuera expreso, el solicitante podrá interponer recurso de alzada en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Artículo 13. *Justificación y cuantía máxima de pagos en efectivo.*

1. La justificación del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en la resolución de concesión y en este Decreto adoptará la forma de cuenta justificativa del gasto.
2. En cada uno de los programas contemplados en este Decreto se desarrollan los contenidos de la justificación, adaptados a los diferentes objetivos de cada una de las ayudas.
3. En el momento de la comprobación de la justificación deberán aplicarse los límites y condiciones para pagos en efectivo previstos en el artículo 7 de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude.

CAPÍTULO I

Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Artículo 14. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, para aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación de dichos planes y siempre que hubieran sido reconocidos en el marco de dichos planes.

Artículo 15. *Gestión.*

La gestión de este programa corresponde íntegramente a la Administración del Estado, de acuerdo con el artículo 5.2 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

CAPÍTULO II

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Artículo 16. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.
2. La finalidad es convocar las ayudas al alquiler de vivienda, para el pago de las rentas de los arrendamientos de vivienda que se destinen a residencia habitual y permanente, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 17. *Beneficiarios y requisitos.*

1. Podrán ser beneficiarios de la subvención objeto de este Decreto las personas físicas, mayores de edad, titulares de un contrato de arrendamiento. La vivienda, ubicada en Aragón, deberá destinarse a residencia habitual y permanente y el contrato suscribirse de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
2. Los requisitos que deberán cumplir los beneficiarios, serán los siguientes:
 - a) Respecto al beneficiario de la subvención:
 - a.1. Ser mayor de edad.
 - a.2. Tener la residencia legal en España.
 - a.3 Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
 - a.4. Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria durante todo el período para el que se concede la ayuda.
 - a.5. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento debe serlo, con carácter general, por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales. Este límite podrá modularse de acuerdo con los parámetros establecidos en la Orden VMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice.

a.6. Se podrá incrementar el límite de la renta máxima mensual de la vivienda objeto de arrendamiento en los casos previstos en el artículo 12 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

a.7. Estar al corriente del pago mensual de la renta del alquiler

a.8. No encontrarse en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo P7.

b) Respecto de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia, incluida la persona beneficiaria:

b.1. Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral se incrementará para los colectivos previstos en el artículo 11.1.c1 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

b.2. Disponer, en conjunto, de una fuente de ingresos mínimos acreditables que superen el importe de 0,5 veces el IPREM, excepto para los sectores preferentes que se determinan en la convocatoria.

3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los miembros de la unidad de convivencia se encuentre en una o varias de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio u orden de alejamiento por violencia de género o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad, acreditando documentalmente dicha causa.

b) Que cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguineidad o de afinidad con quien arrienda la vivienda.

c) Que cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

4. En ningún caso será objeto de subvención el contrato de arrendamiento con opción de compra.

Artículo 18. Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.

1. Los criterios objetivos de otorgamiento de la subvención serán los establecidos en el artículo 17 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
2. Asimismo, el acceso a las ayudas tendrá en cuenta criterios demográficos derivados de la aplicación de la Orden VMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice.

Artículo 19. Cuantía de la ayuda.

1. Los criterios específicos para la determinación de las cuantías se establecerán en las correspondientes convocatorias, de acuerdo con los criterios de carácter general que figuran en el apartado siguiente.
2. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40 por ciento de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente. No obstante, en caso de ser personas mayores de 65 años este porcentaje podrá alcanzar hasta el 50 por ciento.

Artículo 20. Circunstancias que como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención pueden dar lugar a la modificación de la resolución.

La alteración en la vigencia del contrato o en la cuantía de renta mensual que pueda suponer una disminución del importe de la subvención concedida, dará lugar a la modificación de la resolución, con la consiguiente modificación de la cuantía de la ayuda, que se ajustará a las nuevas circunstancias y la justificación documental del pago de la renta que se presente.

Artículo 21. Compatibilidad de subvenciones.

La ayuda al alquiler deberá destinarse obligatoriamente por el beneficiario al pago de la renta de su vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con percepciones de la Renta Básica de Emancipación, ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este Plan, ni con las que, para esa misma finalidad, puedan conceder la Comunidad Autónoma de Aragón, las Corporaciones Locales o cualquier otra Administración o Entidad Pública.

No se considerarán afectados por esta incompatibilidad los supuestos excepcionales en que la Comunidad Autónoma de Aragón, los municipios u otras entidades públicas, aporten una ayuda para esa misma finalidad a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad. Tampoco se considerarán afectadas por esta incompatibilidad los perceptores de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

Artículo 22. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Dada la naturaleza de la ayuda, no se establecen criterios de graduación ni la posibilidad de prorrateo en caso de incumplimiento, por lo que en este caso se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro de la subvención.

CAPÍTULO III

Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual

Artículo 23. Objeto.

1. El objeto de este programa es poder ofrecer una vivienda a las personas en situación de especial vulnerabilidad afectadas por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler y no disponga de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda.
2. Es objeto también de este programa poder ofrecer una vivienda a quienes mediante lanzamiento derivado de una ejecución no hipotecaria no puedan o no vayan a poder disponer de la que ha sido su vivienda habitual y no dispongan de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda.

3. El momento procesal determinante para la consideración de quien vaya a ser objeto de lanzamiento o desahucio por ejecución hipotecaria o por impago de rentas de alquiler, así como por lanzamiento en ejecución no hipotecaria será el anuncio de subasta o el del requerimiento judicial, según el caso.

Artículo 24. Beneficiarios y requisitos.

1. Podrán ser beneficiarios de este programa las personas físicas mayores de edad que hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento o desahucio de su vivienda habitual y permanente y se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda.

Este régimen será de aplicación a quienes hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento, tanto por ejecución hipotecaria o no hipotecaria como por demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler, aun cuando se trate de personas o unidades de convivencia que se encuentren ya acogidos a otros programas estatales, autonómicos o locales de alquiler social o de acogimiento.

2. El arrendatario quedará obligado a destinar el inmueble a su vivienda habitual y permanente, y a conservar el inmueble y su equipamiento en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en que se encontraban en el momento de su acceso a la vivienda. A tal efecto deberá autorizar el acceso a la misma a quienes realicen el seguimiento de este programa en nombre del órgano gestor o de los servicios sociales correspondientes, lo que se hará constar expresamente en los contratos de alquiler que se suscriban.

Artículo 25. Constitución de los fondos de viviendas para alquiler social. Convenios de colaboración.

1. El programa se articula, mediante colaboración público-privada, con la constitución por las entidades de crédito como propietarias de viviendas disponibles de un fondo de viviendas para alquiler social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Estos convenios específicos regularán, como mínimo, el compromiso de puesta a disposición del fondo de viviendas entre las entidades de crédito y la Comunidad Autónoma de Aragón, las características del alquiler asequible para los beneficiarios del programa con determinación expresa de la renta o intervalo de renta del alquiler, y las funciones de la comisión de seguimiento.

Artículo 26. Funcionamiento de los fondos de viviendas para alquiler social.

Cuando se haya acordado, o sea inminente, el lanzamiento o desahucio efectivo de una vivienda que sea el domicilio habitual y permanente de una persona o unidad de convivencia que carezca de otro domicilio alternativo y que se encuentre en una situación de especial vulnerabilidad que le impida acceder a otra vivienda, y así se acredite mediante informe de los servicios sociales, desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación o en su caso desde el municipio que participe en el programa, se ofrecerá, a quien vaya a ser objeto de lanzamiento o desahucio una vivienda alternativa de entre las aportadas por las entidades de crédito al fondo de viviendas para alquiler social, vivienda que reunirá los requisitos adecuados en cuanto a superficie, ubicación y accesibilidad.

Artículo 27. Criterios objetivos de otorgamiento.

Los criterios objetivos de otorgamiento de la subvención serán los que se establezcan en los Convenios a los que hace referencia en el artículo 20 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Artículo 28. Cuantía de la ayuda.

1. En el contrato de alquiler se fijará el precio del arrendamiento, que será igual o inferior a 400 euros mensuales, precio que se determinará de común acuerdo entre el órgano gestor y el beneficiario, a partir de la estimación inicial realizada con ocasión de la inclusión de la vivienda en el fondo de viviendas para alquiler social dentro del marco previsto en el convenio que se haya suscrito.
2. Igualmente, se especificará en el contrato, de acuerdo con lo que establezca el órgano gestor y los informes de los servicios sociales correspondientes, el importe de la ayuda o subvención pública a recibir con cargo a este programa, que será de hasta el 100 por ciento de la renta de alquiler. A tal efecto se emitirá con carácter previo una resolución de concesión de la subvención.
3. En los supuestos en que la vivienda requiera de pequeños gastos de adecuación para su uso inmediato, se podrá conceder una ayuda de hasta 6.000 euros por vivienda, de los cuales el Ministerio de Fomento aportará el primer 25

por ciento del coste con el límite de 1500 euros por vivienda y el resto correrá a cargo de la Comunidad Autónoma de Aragón.

4. El correspondiente contrato de alquiler se firmará por un plazo de tres años.

Artículo 29. Circunstancias que como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención pueden dar lugar a la modificación de la resolución.

La alteración de las condiciones del beneficiario tenidas en cuenta para la adjudicación de una vivienda de alquiler social, dará lugar a la modificación de la resolución, que se ajustará a las nuevas circunstancias.

Artículo 30. Compatibilidad de subvenciones.

La ayuda para el acceso a una vivienda de alquiler social será compatible con cualquier otra de carácter público o privado con el límite de la renta del alquiler pactada y de los gastos de adecuación de la vivienda que, en su caso, se hayan producido.

Artículo 31. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Dada la naturaleza de la ayuda, no se establecen criterios de graduación ni la posibilidad de prorrateo en caso de incumplimiento, por lo que en este caso se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro de la subvención.

CAPÍTULO IV

Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler

Artículo 32. Objeto.

1. Este programa tiene por objeto el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso, de titularidad pública.
2. La finalidad es incentivar económicamente la promoción pública de viviendas, posibilitando el incremento de la oferta de viviendas en régimen de alquiler o en régimen de cesión en uso, que moderará los precios de alquiler para las personas con menos recursos.

Artículo 33. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas objeto de este programa, las Administraciones Públicas, los organismos públicos, así como las empresas públicas, y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.

Artículo 34. *Gestión.*

1. La financiación de este programa exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de la comisión bilateral de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente.
2. Con carácter previo, la Comunidad Autónoma remitirá al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 35. *Concurrencia competitiva y criterios objetivos de otorgamiento.*

1. Por Orden del Consejero competente en materia de vivienda y rehabilitación se podrá realizar una convocatoria previa en régimen de concurrencia competitiva para la selección de los beneficiarios de acuerdo con los criterios del párrafo siguiente.
2. La selección se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Viabilidad del proyecto desde el punto de vista de la gestión social, oportunidad y adecuación al entorno.
 - b) El tipo de colectivo al que vaya destinada la promoción.
 - c) La renta que se cobre por el alojamiento, teniendo preferencia los de renta más baja.
 - d) Plazo en el que deberá destinarse al fin establecido en la resolución de otorgamiento de la subvención y en las condiciones impuestas en la misma, plazo que será como mínimo de 25 años.
 - e) La tipología de la vivienda objeto de ayuda, valorándose que ésta sea protegida.

- f) Calidad de las viviendas en cuanto a la funcionalidad, programa, sostenibilidad y accesibilidad, por encima de los requisitos mínimos obligatorios y la relación calidad/coste de la inversión.
- g) Número de viviendas a construir o rehabilitar en relación con la demanda.
- h) Coste total de la inversión en relación con el presupuesto anual de la Administración o entidad promotora beneficiaria.

Artículo 36. *Requisitos de las viviendas.*

1. Podrán obtener estas ayudas las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
2. También podrán obtener estas ayudas las viviendas unifamiliares o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, siempre y cuando se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
3. Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación de obras que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B.

Artículo 37. *Cuantía de la ayuda.*

1. Los promotores de las viviendas objeto de este programa podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes:
 - a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 por ciento de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.
 - b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 por ciento de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.
2. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate,

excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquier otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de las viviendas o promociones reanudadas no se admitirá la inclusión del coste del suelo ni de las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

Artículo 38. Requisitos de los arrendatarios y cesionarios.

1. Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.a) del artículo anterior solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen tres veces el IPREM. Este umbral se podrá superar para los colectivos y dentro de los márgenes previstos en el artículo 32 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.b) del artículo anterior solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 4,5 veces el IPREM. Este umbral se podrá superar para los colectivos y dentro de los márgenes previstos en el artículo 32 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 39. Renta del alquiler o precio de la cesión de uso.

1. La renta del alquiler o precio de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil, conforme a las dos modalidades siguientes:

- a) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.a del artículo 37 del presente Decreto, la renta del alquiler o precio de la cesión en uso no podrá superar los 5,5 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 por ciento de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, se superficies de elementos comunes.
- b) Si la ayuda recibida es la contemplada en la modalidad 1.b) del artículo 37, la renta del alquiler o precio de la cesión en uso no podrá superar los 7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, más en su caso, un 60 por ciento de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de

garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes.

En la resolución de concesión de la ayuda deben figurar los precios umbral, y podrán ser actualizados por Orden ministerial del Ministerio de Fomento.

2. En caso de que se haya realizado la convocatoria previa prevista en el artículo 35 de este Decreto, se podrá reducir la renta del alquiler o el precio de la cesión de uso en función del colectivo al que vaya destinado y la localidad en la que se lleve a cabo la actuación.

3. El arrendador o el cedente podrá percibir, además de la renta inicial y/o precio inicial o revisada/o que le corresponda el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como los gastos de comunidad. El coste de los servicios deberá estar desglosado y separado de la renta o precio en el recibo de cobro de éstos. En ningún caso se podrán repercutir en el arrendatario o cesionario tributo alguno.

Artículo 40. *Pago de la ayuda.*

1. El pago de la ayuda se realizará de acuerdo con el artículo 30 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Se podrán conceder anticipos por un importe no superior al 40 por ciento de la subvención concedida.

3. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón. En el caso de que la entidad promotora sea una Administración Pública, no se deberá depositar ese aval.

Artículo 41. *Compatibilidad de subvenciones.*

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

2. Esta subvención no es compatible con las subvenciones que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otros programas del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, o en este decreto.

Artículo 42. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones

Dada la naturaleza de la ayuda, no se establecen criterios de graduación ni la posibilidad de prorrateo en caso de incumplimiento, por lo que en este caso se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro de la subvención.

Artículo 43. Periodo de vinculación de las viviendas al fin para el que se concede la subvención.

1. Las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios objeto de la subvención deberán cederse en uso o destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
2. Las viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización objeto de la subvención deberán cederse en uso o destinarse a arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
3. El destino por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento o la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Artículo 44. Publicidad.

El beneficiario de la subvención deberá indicar que esta actividad ha sido financiada con cargo al Plan de Vivienda 2018-2021.

CAPÍTULO V

Programa de fomento de la mejora de eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

Artículo 45. Objeto.

Este programa tiene por objeto, tanto en el ámbito urbano como rural, la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

Artículo 46. Beneficiarios y requisitos que deben reunir los beneficiarios y las viviendas para la obtención de la subvención.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa los sujetos previstos en el apartado 1 del artículo 34 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 del mismo.

2. Las viviendas para las que se solicite la financiación de este programa deberán haber sido finalizadas antes de 1996, circunstancia que podrá acreditarse mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, la convocatoria podrá incluir viviendas o edificios que hayan sido finalizados con posterioridad a 1996 si existen circunstancias que lo aconsejen, que deberán ser acreditadas en la propuesta de convocatoria. Además, deberán cumplir con el resto de requisitos establecidos en el apartado 1, letras b), c) y d) y apartado 2, letras b), c), d), e) y f) del artículo 35 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 47. Actuaciones subvencionables.

Se considerarán actuaciones subvencionables las recogidas en el artículo 36 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 48. Criterios objetivos de otorgamiento.

1. Los criterios objetivos de otorgamiento de las ayudas correspondientes a este programa se detallarán en las correspondientes convocatorias, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Clasificación del municipio según el sistema de asentamientos de Aragón de acuerdo con la Orden VMV/410/2018 de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice.

b) Antigüedad del edificio.

c) Nivel de renta del beneficiario de la subvención.

d) Circunstancias de las personas que residen de forma habitual en la vivienda relativas a la edad y discapacidad.

e) Concurrencia de actuaciones.

- f) Reducción de demanda energética anual de calefacción o refrigeración.
- g) En edificios de uso residencial colectivo, de dos o más viviendas, porcentaje de viviendas de uso habitual y permanente.
- h) Protección patrimonial del edificio.
- i) Presentación de documentación completa con la solicitud.
- j) Concurrencia de subvenciones.

2. La valoración que se otorgue a cada uno de los criterios anteriores se determinará en función de los objetivos a conseguir dentro de las finalidades de este programa.

Artículo 49. *Cuantía de la ayuda.*

1. La cuantía de las ayudas correspondientes a este programa será como máximo la prevista en los apartados 1 y 2 del artículo 37 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. No obstante, esta cantidad se podrá reducir en la convocatoria correspondiente en función de la disponibilidad presupuestaria, el reparto territorial y los objetivos a conseguir, adecuadamente justificados.

2. Estas cuantías unitarias se incrementarán, como máximo, en un 25 por ciento cuando la subvención se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y menores de 35 años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios de población residente inferior a los 5.000 habitantes.

3. El coste de las actuaciones subvencionables constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados y que en ningún caso superen los costes medios de mercado de la actuación de que se trate. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 50. *Ejecución y justificación por el beneficiario de la finalidad para la que se concedió la subvención.*

1. Los adjudicatarios justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

2. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

3. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Una memoria de actuación y/o declaración responsable, en su caso, acreditando el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Una memoria económica justificativa del coste de las actuaciones realizadas, que al menos contendrá:

b.1) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actuación, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones acaecidas.

b.2) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, la documentación acreditativa del pago.

b.3) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

b.4) Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes generales y/o indirectos incorporados en la relación a que se hace referencia en el apartado b.1).

b.5) En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados, así como de los intereses derivados de los mismos.

c) Certificación final de obra y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

d) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria o acto de concesión.

4. Todos los documentos justificativos deberán corresponder al objeto, condiciones, finalidad y plazo de ejecución de la subvención e ir dirigidos a

nombre del beneficiario de la misma. En caso de no depositarse los documentos originales, se presentarán copias compulsadas.

5. Cuando el pago se realice en efectivo, se justificará mediante factura o documento, en el que se acredite la identificación, firma y recibí del receptor y la fecha, firma e identificación del emisor. Estos documentos de pago, se conservarán por el beneficiario durante el plazo de cinco años, desde la fecha del mismo.

6. Cuando el beneficiario de la subvención sea otra Administración Pública, se considerará que el gasto ha sido efectivamente pagado cuando se haya procedido a reconocer su obligación con anterioridad a la finalización del periodo de justificación. A estos efectos, la justificación consistirá en la certificación emitida por la Intervención o el órgano que tenga atribuidas las facultades de control en la que se haga constar la toma de razón en contabilidad y el cumplimiento de la finalidad para la que fue concedida, a las que deberán acompañar las facturas o documentos contables de valor probatorio. También deberá acreditarse de forma documental el pago efectivo dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de justificación o, tratándose de gastos del último mes del ejercicio presupuestario, dentro del mes siguiente.

7. En caso de que el beneficiario lleve a término una ejecución de obra inferior a la prevista inicialmente, podrá realizarse el pago parcial de la subvención, en proporción a las inversiones realmente efectuadas, y siempre que la obra o instalación ejecutada lo sea por partidas de obra completas y susceptibles de uso.

8. El plazo para ejecutar las obras que se acojan a las ayudas correspondientes a este programa, será el previsto en el artículo 38 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 51. *Pagos anticipados.*

1. Se podrán realizar pagos anticipados de hasta el 100 por ciento de la ayuda concedida correspondiente a este programa en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 39 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda, deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón.

Artículo 52. Modificación de la Resolución por la alteración de las condiciones.

La resolución podrá ser modificada en el caso de que, durante la ejecución de la obra, se advierta que es necesario modificar el proyecto arquitectónico o memoria inicial, bien por circunstancias técnicas sobrevenidas, bien por circunstancias técnicas que hubieran sido difíciles de prever inicialmente. A tal efecto, el beneficiario de la subvención deberá presentar ante la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente, una solicitud de modificación de la resolución, a la que deberá adjuntar el proyecto, memoria o informe técnico que avale la necesidad de la modificación solicitada.

Si la citada modificación implica una reducción del coste subvencionable, se reducirá el importe de la subvención en la cantidad que proceda.

En todo caso, la modificación de la resolución no podrá suponer el incremento del importe de la subvención concedida.

Artículo 53. Compatibilidad con otras subvenciones.

Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con otras de acuerdo con los apartados 4 y 5 del artículo 34 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 54. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

1. Cuando el cumplimiento por el beneficiario se aproxime de modo significativo a la consecución total del objeto de la subvención y lo justifique adecuadamente, el importe a percibir o, en su caso, la cuantía a reintegrar, se determinará, previo informe del órgano instructor, atendiendo al principio de proporcionalidad y a los siguientes criterios:

- a) El grado de cumplimiento de la finalidad que determinó la concesión de la subvención.
- b) El importe de la subvención efectivamente aplicado a la actuación subvencionada.
- c) Cualquier otro criterio que deba ser apreciado según las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de la subvención.

2. El incumplimiento de las condiciones impuestas relativas a la cuantía de la inversión subvencionable, o de la justificación del pago conllevarán una reducción de la subvención proporcional a la parte no justificada o mal justificada.
3. Si por circunstancias sobrevenidas no fuera posible la ejecución completa de las obras en el plazo concedido, se podrá solicitar el pago parcial de las obras efectivamente realizadas de acuerdo con lo previsto en la correspondiente convocatoria.

Artículo 55. *Publicidad.*

La Administración Pública podrá dar la publicidad que considere oportuna de cuantas instalaciones, estudios, proyectos o actividades obtengan las ayudas públicas previstas en este programa, respetando en todo caso la protección de datos y la intimidad de los beneficiarios.

CAPÍTULO VI

Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas

Artículo 56. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en:

- a) Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila ya sean urbanas o rurales.
- b) Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.
- c) Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

Artículo 57. *Beneficiarios y requisitos.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa los sujetos previstos en el artículo 41 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.
2. Las viviendas para las que se solicite la financiación de este programa deberán haber sido finalizadas antes de 1996, circunstancia que podrá acreditarse mediante escritura pública, nota simple registral o consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales. No obstante, la convocatoria podrá incluir viviendas o

edificios que hayan sido finalizados con posterioridad a 1996 si existen circunstancias que lo aconsejen, que deberán ser acreditadas en la propuesta de convocatoria. Además, deberán cumplir con el resto de requisitos establecidos en el apartado 1, letras b) y c), apartado 2, letras b) y c) y apartado 3 letras b) y c) del artículo 42 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 58. Actuaciones subvencionables.

Se considerarán actuaciones subvencionables las recogidas en el artículo 43 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 59. Criterios objetivos de otorgamiento.

1. Los criterios objetivos de otorgamiento de las ayudas correspondientes a este programa se detallarán en la correspondiente convocatoria, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Clasificación del municipio según el sistema de asentamientos de Aragón de acuerdo con la Orden VTMV/410/2018 de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice.
- b) Antigüedad del edificio.
- c) Nivel de renta del beneficiario de la subvención.
- d) Circunstancias de las personas que residen de forma habitual en la vivienda relativas a la edad y discapacidad.
- e) Concurrencia de actuaciones.
- f) Mejoras conseguidas en la accesibilidad, la seguridad de utilización o en el estado de conservación, según el tipo de actuación.
- g) Protección patrimonial del edificio.
- h) Presentación de documentación completa con la solicitud.
- i) Concurrencia de subvenciones.
- j) En edificios de uso residencial colectivo, de dos o mas viviendas, porcentaje de viviendas de uso habitual y permanente.

2. La valoración que se otorgue a cada uno de los criterios anteriores se determinará en función de los objetivos a conseguir dentro de las finalidades de este programa.

Artículo 60. Cuantía de la ayuda.

1. La cuantía de las ayudas correspondientes a este programa será como máximo la prevista en el artículo 44 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. No obstante, esta cantidad se podrá reducir en la convocatoria correspondiente en función de la disponibilidad presupuestaria, el reparto territorial y los objetivos a conseguir adecuadamente justificados.

2. Estas cuantías unitarias se incrementarán, como máximo, en un 25 por ciento cuando la subvención se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y menores de 35 años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios de población residente inferior a los 5.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 61 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

3. El coste de las actuaciones subvencionables constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados y que en ningún caso superen los costes medios de mercado de la actuación de que se trate. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 61. Ejecución y justificación por el beneficiario de la finalidad para la que se concedió la subvención.

1. Los adjudicatarios justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

2. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

3. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Una memoria de actuación y/o declaración responsable, en su caso, acreditando el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Una memoria económica justificativa del coste de las actuaciones realizadas, que al menos contendrá:

b.1) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actuación, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones acaecidas.

b.2) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, la documentación acreditativa del pago.

b.3) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

b.4) Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes generales y/o indirectos incorporados en la relación a que se hace referencia en el apartado b.1).

b.5) En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados, así como de los intereses derivados de los mismos.

c) Certificación final de obra y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

d) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria, acto de concesión o convenio.

4. Todos los documentos justificativos deberán corresponder al objeto, condiciones, finalidad y plazo de ejecución de la subvención e ir dirigidos a nombre del beneficiario de la misma. En caso de no depositarse los documentos originales, se presentarán copias compulsadas.

5. Cuando el pago se realice en efectivo, se justificará mediante factura o documento, en el que se acredite la identificación, firma y recibí del receptor y la fecha, firma e identificación del emisor. Estos documentos de pago, se

conservarán por el beneficiario durante el plazo de cinco años, desde la fecha del mismo.

6. Cuando el beneficiario de la subvención sea otra Administración Pública, se considerará que el gasto ha sido efectivamente pagado cuando se haya procedido a reconocer su obligación con anterioridad a la finalización del periodo de justificación. A estos efectos, la justificación consistirá en la certificación emitida por la Intervención o el órgano que tenga atribuidas las facultades de control en la que se haga constar la toma de razón en contabilidad y el cumplimiento de la finalidad para la que fue concedida, a las que deberán acompañar las facturas o documentos contables de valor probatorio. También deberá acreditarse de forma documental el pago efectivo dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de justificación o, tratándose de gastos del último mes del ejercicio presupuestario, dentro del mes siguiente.

7. El plazo para ejecutar las obras que se acojan a las ayudas correspondientes a este programa, será el previsto en el artículo 45 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 62. Pagos anticipados.

Se podrán realizar pagos anticipados de hasta el 100 por ciento de la ayuda concedida correspondiente a este programa en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 46 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda, deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón.

Artículo 63. Modificación de la Resolución por la alteración de las condiciones.

La resolución podrá ser modificada en el caso de que, durante la ejecución de la obra, se advierta que es necesario modificar el proyecto arquitectónico o memoria inicial, bien por circunstancias técnicas sobrevenidas, bien por circunstancias técnicas que hubieran sido difíciles de prever inicialmente. A tal efecto, el beneficiario de la subvención deberá presentar ante la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente, una solicitud de modificación de la resolución, a la que deberá adjuntar el proyecto, memoria o informe técnico que avale la necesidad de la modificación solicitada.

Si la citada modificación implica una reducción del coste subvencionable, se reducirá el importe de la subvención en la cantidad que proceda.

En todo caso, la modificación de la resolución no podrá suponer el incremento del importe de la subvención concedida.

Artículo 64. *Compatibilidad con otras subvenciones.*

1. Los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas ayudas con las del programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

2. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, del programa de fomento del parque de vivienda en alquiler ni del programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

3. No obstante lo anterior, los beneficiarios de este programa podrán compatibilizar estas 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.

Artículo 65. *Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.*

1. Cuando el cumplimiento por el beneficiario se aproxime de modo significativo a la consecución total del objeto de la subvención y lo justifique adecuadamente, el importe a percibir o, en su caso, la cuantía a reintegrar, se determinará, previo informe del órgano instructor, atendiendo al principio de proporcionalidad y a los siguientes criterios:

a) El grado de cumplimiento de la finalidad que determinó la concesión de la subvención.

b) El importe de la subvención efectivamente aplicado a la actuación subvencionada.

c) Cualquier otro criterio que deba ser apreciado según las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de la subvención.

2. El incumplimiento de las condiciones impuestas relativas a la cuantía de la inversión subvencionable, o de la justificación del pago conllevarán una reducción de la subvención proporcional a la parte no justificada o mal justificada.

3. Si por circunstancias sobrevenidas no fuera posible la ejecución completa de las obras en el plazo concedido, se podrá solicitar el pago parcial de las obras efectivamente realizadas de acuerdo con lo previsto en la correspondiente convocatoria.

Artículo 66. Publicidad.

La Administración Pública podrá dar la publicidad que considere oportuna de cuantas instalaciones, estudios, proyectos o actividades obtengan las ayudas públicas previstas en este programa, respetando en todo caso la protección de datos y la intimidad de los beneficiarios.

CAPÍTULO VII

Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 67. Objeto.

1. Este programa tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.
2. Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.
3. La delimitación del Área de Regeneración y Renovación Urbana o Rural se deberá aprobar por acuerdo de la Administración Local competente, conforme a lo previsto en la Ley Urbanística de Aragón.

Artículo 68. Beneficiarios y requisitos del área de renovación urbana o rural.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa los sujetos previstos en el artículo 50 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa el área de regeneración y renovación urbana o rural deberá cumplir y acreditar los requisitos previstos en el artículo 48 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 69. Actuaciones subvencionables.

Se considerarán actuaciones subvencionables las recogidas en los apartados 1 y 2 del artículo 51 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 70. Concurrencia competitiva y criterios objetivos de selección.

1. Por Orden del Consejero competente en materia de vivienda y rehabilitación se podrá realizar una convocatoria previa, en régimen de concurrencia competitiva, para la selección de las entidades locales en cuyo territorio se delimiten las Áreas de Renovación y Renovación Urbana o Rural que vayan a ser objeto de Acuerdo en la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda, entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. La selección se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Calidad, objetivos y desarrollo del Programa de actuación
- b) Calidad técnica y justificación de la Memoria de viabilidad.
- c) Medidas complementarias propuestas en el ámbito social, económico y ambiental.
- d) Compromiso de aportación de financiación por parte de la entidad local solicitante en relación con su presupuesto anual.
- e) Compromisos de cofinanciación complementaria y aportaciones e otras entidades públicas o privadas.
- f) Compromisos de colaboración entre varias entidades locales para promover un Área de Renovación y Regeneración discontinua con objetivos comunes.
- g) Número de viviendas a rehabilitar o edificar que cuenten con compromiso aportado por sus propietarios, en relación con el número total de viviendas existente en el Área.
- h) Actuaciones de urbanización y reurbanización propuestas, en función de la coherencia con el cumplimiento de objetivos del Área.
- i) Protección patrimonial del ámbito y de los edificios y espacios que lo integran.
- j) Circunstancias de las personas que residen en el área, especialmente situación socioeconómica, discapacidad y edad.

k) Riesgo de despoblación y clasificación del municipio o entidad local según los criterios de la Orden VMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, y las directrices que se aprueben en materia de política demográfica y contra la despoblación.

Artículo 71. Cuantía de la ayuda.

1. La cuantía de las ayudas correspondientes a este programa será como máximo la prevista en el artículo 52 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. No obstante, esta cantidad se podrá reducir en la convocatoria correspondiente en función de la disponibilidad presupuestaria, el reparto territorial y los objetivos a conseguir, adecuadamente justificados.
2. Estas cuantías unitarias se incrementarán, como máximo, en un 25 por ciento cuando la subvención se otorgue a beneficiarios que sean personas mayores de edad y menores de 35 años en el momento de la solicitud y las actuaciones se realicen en municipios de población residente inferior a los 5.000 habitantes de acuerdo con el artículo 61 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.
3. El coste de las actuaciones subvencionables constituirá la inversión subvencionable que podrá incluir los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados y que en ningún caso superen los costes medios de mercado de la actuación de que se trate. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

Artículo 72.- Gestión de las ayudas a conceder en el ámbito de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana o Rural.

1. Una vez suscritos los Acuerdos en la Comisión Bilateral entre el Estado y la Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, las entidades locales deberán proceder a convocar un procedimiento de concurrencia competitiva, en el que actuarán

como órgano instructor, y deberán seleccionar las actuaciones subvencionables de las tipologías descritas en los artículos 36, 43 y 51.1.a) del Real Decreto por el procedimiento de concurrencia competitiva, salvo el caso de que las actuaciones ya se hayan incluido expresamente en el Acuerdo de la Comisión Bilateral.

2. Sin perjuicio de aquellos criterios de selección que la entidad local considere oportuno incluir en función de sus objetivos, necesariamente se deberán de incluir los siguientes:

- a) Antigüedad del edificio.
- b) Nivel de renta del beneficiario de la subvención.
- c) Circunstancias de las personas que residen de forma habitual en la vivienda, relativas a la edad y discapacidad.
- d) Concurrencia de actuaciones.
- e) Mejoras conseguidas en la eficiencia energética, la accesibilidad, la seguridad de utilización o en el estado de conservación, según el tipo de actuación.
- f) Protección patrimonial del edificio.
- g) Concurrencia de subvenciones.
- h) En edificios de uso residencial colectivo, de dos o más viviendas, porcentaje de viviendas de uso habitual y permanente.

3. Una vez seleccionadas las actuaciones, la entidad local formulará la propuesta de resolución, en los términos exigidos por la normativa en materia de subvenciones, que elevará a la Dirección General de vivienda y rehabilitación, a quien corresponderá la resolución definitiva de la concesión de las ayudas.

4. En el caso de las actuaciones subvencionables descritas en el artículo 51.1.b) y 51.2 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, la entidad local solicitará la ayuda de acuerdo con la lo que se especifique en la Memoria Programa y en el Acuerdo de la Comisión Bilateral, aportando toda la documentación necesaria. La Dirección General de vivienda y rehabilitación será la competente para resolver.

Artículo 73. Ejecución y justificación por el beneficiario de la finalidad para la que se concedió la subvención.

1. Los adjudicatarios justificarán el cumplimiento de la actuación subvencionada, en el plazo que se establezca en la convocatoria o en el Acuerdo de la Comisión

Bilateral en la que se conceda la ayuda, teniendo en cuenta que este no podrá exceder de 3 meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

2. La justificación del cumplimiento de la realización de la actuación subvencionada, de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención, se documentará mediante la presentación de la cuenta justificativa que incluirá el contenido detallado en el apartado siguiente.

3. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Una memoria de actuación, o declaración responsable, en su caso, acreditando el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Una memoria económica justificativa del coste de las actuaciones realizadas, que al menos contendrá:

b.1) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actuación, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago. En caso de que la subvención se otorgue con arreglo a un presupuesto, se indicarán las desviaciones acaecidas.

b.2) Las facturas o documentos de valor probatorio equivalente en el tráfico jurídico mercantil o con eficacia administrativa incorporados en la relación a que se hace referencia en el párrafo anterior y, la documentación acreditativa del pago.

b.3) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

b.4) Indicación, en su caso, de los criterios de reparto de los costes generales y/o indirectos incorporados en la relación a que se hace referencia en el apartado b.1).

b.5) En su caso, la carta de pago de reintegro en el supuesto de remanentes no aplicados, así como de los intereses derivados de los mismos.

c) Certificación final de obra y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

d) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria, acto de concesión o convenio.

4. Todos los documentos justificativos deberán corresponder al objeto, condiciones, finalidad y plazo de ejecución de la subvención e ir dirigidos a nombre del beneficiario de la misma. En caso de no depositarse los documentos originales, se presentarán copias compulsadas.
5. Cuando el pago se realice en efectivo, se justificará mediante factura o documento, en el que se acredite la identificación, firma y recibí del receptor y la fecha, firma e identificación del emisor. Estos documentos de pago, se conservarán por el beneficiario durante el plazo de cinco años, desde la fecha del mismo.
6. Cuando el beneficiario de la subvención sea otra Administración Pública, se considerará que el gasto ha sido efectivamente pagado cuando se haya procedido a reconocer su obligación con anterioridad a la finalización del periodo de justificación. A estos efectos, la justificación consistirá en la certificación emitida por la Intervención o el órgano que tenga atribuidas las facultades de control en la que se haga constar la toma de razón en contabilidad y el cumplimiento de la finalidad para la que fue concedida, a las que deberán acompañar las facturas o documentos contables de valor probatorio. También deberá acreditarse de forma documental el pago efectivo dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de justificación o, tratándose de gastos del último mes del ejercicio presupuestario, dentro del mes siguiente.
7. El plazo para ejecutar las obras que se acojan a las ayudas correspondientes a este programa, será de 5 años como máximo desde la firma del correspondiente Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Artículo 74. Pagos anticipados.

1. Se podrán realizar pagos anticipados de hasta el 100 por ciento de la ayuda concedida correspondiente a este programa.
2. El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida:
 - a) La primera licencia municipal que sea precisa para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u otra obra nueva.
 - b) certificado de inicio de la obra correspondiente a dicha primera licencia o autorización municipal.

3. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda, deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón.

Artículo 75. Modificación de la Resolución por la alteración de las condiciones.

La resolución podrá ser modificada en el caso de que, durante la ejecución de la obra, se advierta que es necesario modificar el proyecto arquitectónico o memoria inicial, bien por circunstancias técnicas sobrevenidas, bien por circunstancias técnicas que hubieran sido difíciles de prever inicialmente. A tal efecto, el beneficiario de la subvención deberá presentar ante la Subdirección Provincial de Vivienda correspondiente, una solicitud de modificación de la resolución, a la que deberá adjuntar el proyecto, memoria o informe técnico que avale la necesidad de la modificación solicitada.

Si la citada modificación implica una reducción del coste subvencionable, se reducirá el importe de la subvención en la cantidad que proceda.

En todo caso, la modificación de la resolución no podrá suponer el incremento del importe de la subvención concedida.

Artículo 76. Compatibilidad con otras subvenciones.

Las subvenciones de este programa serán compatibles en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 52 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 77. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

1. Cuando el cumplimiento por el beneficiario se aproxime de modo significativo a la consecución total del objeto de la subvención y lo justifique adecuadamente, el importe a percibir o, en su caso, la cuantía a reintegrar, se determinará, previo informe del órgano instructor, atendiendo al principio de proporcionalidad y a los siguientes criterios:

- a) El grado de cumplimiento de la finalidad que determinó la concesión de la subvención.
- b) El importe de la subvención efectivamente aplicado a la actuación subvencionada.
- c) Cualquier otro criterio que deba ser apreciado según las circunstancias del caso concreto y la naturaleza de la subvención.

2. El incumplimiento de las condiciones impuestas relativas a la cuantía de la inversión subvencionable, o de la justificación del pago conllevarán una reducción de la subvención proporcional a la parte no justificada o mal justificada.
3. Si por circunstancias sobrevenidas no fuera posible la ejecución completa de las obras en el plazo concedido, se podrá solicitar el pago parcial de las obras efectivamente realizadas de acuerdo con lo previsto en la correspondiente convocatoria.

Artículo 78. *Publicidad.*

La Administración Pública podrá dar la publicidad que considere oportuna de cuantas instalaciones, estudios, proyectos o actividades obtengan las ayudas públicas previstas en este programa, respetando en todo caso la protección de datos y la intimidad de los beneficiarios.

CAPÍTULO VIII

Programa de ayuda a los jóvenes

Artículo 79. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.
2. Este programa regula dos opciones de ayudas para los jóvenes no simultaneables entre sí:
 - a) Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente.
 - b) Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño.

A los efectos de este Decreto, se entiende por municipio de pequeño tamaño el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 55.2 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Artículo 80. *Beneficiarios y requisitos.*

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2.a) del artículo 78 de este Decreto 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, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario.

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

c) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario.

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, tengan, en conjunto, unos ingresos iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral se incrementará para los colectivos y dentro de los márgenes previstos en el artículo 57.1.d) del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

e) Que la unidad de convivencia disponga de unos ingresos mínimos de 1'2 veces el IPREM en cómputo anual.

f) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento lo sea por una renta igual o inferior a 600 euros mensuales. Este límite podrá modularse de acuerdo con los parámetros establecidos en la Orden VMV/410/2018, de 22 de febrero, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2017 y otras variables socioeconómicas, o la disposición que la sustituya o actualice.

2. No podrá concederse la ayuda prevista en el punto anterior cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

i. Ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda

resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

ii. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.

iii. Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.

3. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa contempladas en la opción 2. b) del artículo 78 del presente Decreto las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda edificada o a edificar sobre un derecho de superficie cuya titularidad recaiga en un tercero, y disponer de unos ingresos anuales iguales o inferiores a tres veces el IPREM. Dicho umbral se incrementará para los colectivos y dentro de los márgenes previstos en el artículo 57.2.a) del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

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

c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente del beneficiario por un plazo mínimo de 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 adecue a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.

d) Que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 100.000 euros.

4. No podrá concederse la ayuda prevista en el punto anterior cuando el solicitante sea propietario o usufructuario de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda

resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

Artículo 81. Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.

Los criterios objetivos de otorgamiento de la subvención serán los que se establecen para el programa de ayudas al alquiler de vivienda en el artículo 18 de este Decreto.

Artículo 82. Cuantía de la ayuda.

1. Los criterios específicos para la determinación de las cuantías se establecerán en las correspondientes convocatorias, de acuerdo con los criterios de carácter general que figuran en los apartados siguientes.
2. La cuantía de la ayuda al alquiler será de hasta el 50 por ciento de la renta mensual que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual.
3. La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 por ciento del precio de adquisición de la vivienda, sin incluir los gastos y tributos inherentes a la adquisición. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda que pudiera recibir un beneficiario que adquiere una parte de la misma se determinará aplicando, al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 por ciento de la vivienda, el porcentaje de cuota adquirida.

Artículo 83. Circunstancias que como consecuencia de la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la subvención pueden dar lugar a la modificación de la resolución.

Respecto de las ayudas contempladas en el artículo 78 del presente Decreto la alteración en la vigencia del contrato o en la cuantía de renta mensual que pueda suponer una disminución del importe de la subvención concedida, dará lugar a la modificación de la resolución, con la consiguiente modificación de la cuantía de la ayuda, que se ajustará a las nuevas circunstancias y la justificación documental del pago de la renta que se presente.

Artículo 84. Compatibilidad de subvenciones.

1. La ayuda al alquiler deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta de la vivienda habitual, y no se podrá compatibilizar con las percepciones del programa de Renta Básica de Emancipación ni con ninguna ayuda para el pago del alquiler que pueda conceder otras Administraciones o Entidades Públicas.
2. La ayuda a la adquisición de vivienda deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño y será compatible con cualquier otra ayuda para el mismo objeto que otorgue cualquier otra institución pública o privada.

Artículo 85. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Los criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones exigidas en la convocatoria son los siguientes:

- a) Para las ayudas de este programa contempladas en la opción 2.a) del artículo 78, la acumulación de tres mensualidades sin la presentación de los justificantes de pago bancario en el plazo establecido podrá dar lugar a la pérdida del derecho a la ayuda.
- b) Para las ayudas de este programa contempladas en la opción 2.b) del artículo 78, no se establecen criterios de graduación en caso de incumplimiento, por lo que en este caso se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro de la subvención.

CAPÍTULO IX

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

Artículo 86. Objeto.

1. Este programa tiene por objeto el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.
2. La finalidad es ayudar a la promoción de edificios y conjuntos residenciales que cuenten con instalaciones y servicios comunes adecuados que contribuyan

a mejorar la calidad de vida de las personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 87. *Beneficiarios.*

Podrán ser beneficiarios de las ayudas objeto de este programa.

1. Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
2. Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 88. *Gestión.*

La financiación de este programa exige la suscripción de un Acuerdo en el seno de la comisión bilateral de seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente.

Con carácter previo, la Comunidad Autónoma remitirá al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 89. *Concurrencia competitiva y criterios objetivos de otorgamiento.*

1. Por Orden del Consejero se podrá realizar una convocatoria previa en régimen de concurrencia competitiva para la selección de los beneficiarios de acuerdo con los criterios del párrafo siguiente.
2. La selección se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Viabilidad del proyecto desde el punto de vista de la gestión social y oportunidad y adecuación al entorno.
 - b) Viabilidad económica de la propuesta.
 - c) Tipología y características de las viviendas y espacios comunes, en relación con las necesidades específicas del colectivo al que se destinen.

- d) Calidad de las viviendas y de los espacios comunes en cuanto a la funcionalidad, programa, sostenibilidad y accesibilidad, por encima de los requisitos mínimos obligatorios y la relación calidad/coste de la inversión.
- e) Número de viviendas y plazas residenciales obtenidas en relación con la demanda potencial o existente.
- f) Coste total de la inversión en relación con el presupuesto anual de la Administración o entidad promotora beneficiaria.
- g) El tipo de colectivo al que vaya destinada la promoción.
- h) La renta que se cobre por el alojamiento, teniendo preferencia los de renta más baja.
- i) Plazo en el que deberá destinarse al fin establecido en la resolución de otorgamiento de la subvención y en las condiciones impuestas en la misma, plazo que será como mínimo de 40 años.

Artículo 90. Requisitos de las viviendas.

1. Podrán obtener estas ayudas las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años.
2. Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación.
3. El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de las personas mayores o, en su caso, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación.
4. Las viviendas de las promociones de nueva construcción, así como las procedentes de la rehabilitación de edificios habrán de tener una calificación energética mínima B.

Artículo 91. Cuantía de la ayuda.

1. Los promotores de vivienda de nueva construcción y procedente de rehabilitación podrán obtener una ayuda directa, proporcional a la superficie útil

de cada vivienda, hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 por ciento de la inversión de la actuación.

2. La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate, excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquier 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.

Artículo 92. Requisitos de los arrendatarios y cesionarios.

1. Los arrendatarios o cesionarios de las viviendas financiadas con cargo a este programa deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Deberán ser personas mayores de sesenta y cinco años o personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados).

b) Los ingresos de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia no pueden superar cinco veces el IPREM. Estos ingresos se acreditarán en la forma que determina el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

c) Ninguna persona de la unidad de convivencia podrá disponer, en momento de habitar la vivienda, de vivienda propia o en usufructo. A estos efectos, no se considerará que se es propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.

2. No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

a) Cuando el 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) Cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

3. El patrimonio de la unidad de convivencia, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a 200.000 euros.

Artículo 93. Renta del alquiler o precio de la cesión de uso.

El beneficiario de estas ayudas deberá alquilar o ceder el uso de las mismas por una renta o precio proporcional a su superficie útil y, en todo caso, igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

El arrendador o el cedente podrá percibir, además de la renta inicial o precio inicial o revisado que le corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador o el cedente, así como los gastos de comunidad. El coste de los servicios deberá estar desglosado y separado de la renta o precio en el recibo de cobro de éstos. En ningún caso se podrá repercutir en el arrendatario o cesionario tributo alguno.

Artículo 94. Pago de la ayuda.

1. El abono de la subvención se realizará de acuerdo con el artículo 71 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.
2. Se podrán conceder anticipos por un importe no superior al 40 por ciento de la subvención concedida.
3. Los beneficiarios que hayan solicitado el cobro anticipado de la ayuda, deberán depositar un aval, por el importe del anticipo solicitado, en la Caja General de Depósitos del Gobierno de Aragón.

Artículo 95. Compatibilidad de subvenciones.

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

Artículo 96. Criterios de graduación por incumplimiento de las condiciones.

Dada la naturaleza de la ayuda, no se establecen criterios de graduación ni la posibilidad de prorrateo en caso de incumplimiento, por lo que en este caso se procederá a iniciar un procedimiento de reintegro de la subvención.

Artículo 97. Periodo de vinculación de las viviendas al fin para el que se concede la subvención.

Las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios objeto de la subvención deberán

cederse en uso o destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de cuarenta años.

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

Artículo 98. *Publicidad.*

El beneficiario de la subvención deberá indicar que esta actividad ha sido financiada con cargo al Plan aragonés de vivienda 2018-2021.

Disposición adicional única. Calificación de vivienda protegida de Aragón.

Las calificaciones de vivienda protegida de Aragón se sujetarán, en cuanto a procedimiento y tipología, a lo dispuesto a tal efecto en el Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012 y a la Orden de 12 de mayo de 2014, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por la que se regula la calificación de vivienda protegida de Aragón.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Queda expresamente derogado el Decreto 102/2014 del Gobierno de Aragón, por el que se regulan las bases para la concesión de subvenciones destinadas a financiar actuaciones de urbanización de suelo con destino a viviendas protegidas, la promoción de alojamientos colectivos protegidos y la rehabilitación de viviendas en el medio rural.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.