

# PROYECTO DE DECRETO DEL GOBIERNO DE ARAGON POR EL QUE SE APRUEBAN EL PLAN DE VIVIENDA 2022-2025 Y MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA Y DE VIVIENDA PROTEGIDA.

---

## I

El Gobierno de España ha aprobado un Plan de vivienda mediante dos disposiciones: el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En este sentido, aquellos programas que tengan como finalidad la rehabilitación energética de edificios residenciales y de viviendas, así como la promoción de edificios de viviendas de consumo energético casi nulo o energéticamente eficientes, se financian con fondos del Mecanismo Europeo de Recuperación y Resiliencia, y se acogen al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, mientras que el resto de los programas de incorporan al Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, que aprueba el Plan de Vivienda, no es una norma que se pueda aplicar directamente en el territorio aragonés, sino que, como indica el artículo 21 de dicho Real Decreto, ha de suscribirse un Convenio para la ejecución de ese Plan en cada una de las comunidades autónomas. Por lo que se refiere al Bono Alquiler Joven, que queda excluido del convenio, el sistema supone una resolución de transferencia de fondos del Estado, que ha de ser aceptada por la comunidad autónoma.

Por lo tanto, para que el citado Plan Estatal de vivienda 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. El convenio se ha suscrito el 7 de julio de 2022, y se ha publicado en el BOE n. 207, de 29 de agosto de este mismo año.

El segundo es un instrumento normativo que incorpora ese Plan al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma de Aragón. La Comunidad Autónoma de Aragón 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. La ciudadanía aragonesa tiene 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 42/2022, de 18 enero. 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 contiene. 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.

El decreto contempla, como también se ha indicado, el desarrollo del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, que contiene las disposiciones en materia de rehabilitación energética. En el que podemos denominar como plan de rehabilitación energética de viviendas, existen algunos conceptos normativos que requieren encaje con disposiciones que bien ya existen en el ordenamiento jurídico aragonés, como es el caso de la vulnerabilidad, bien exigen una definición sustantiva de carácter normativo, como es el caso de la definición de vivienda social o vivienda de alquiler asequible, puesto que el real decreto no contiene definición alguna al respecto.

A su vez, este conjunto de disposiciones, tales como las que se acaban de citar, como la vulnerabilidad, la vivienda social, o la vivienda de alquiler asequible, han de compaginarse con el régimen jurídico de la vivienda protegida, que no está vinculado a un sistema subvencional, sino que constituye, por sí mismo, un contenido normativo de carácter sustantivo y con permanencia en el tiempo.

## II

El decreto consta de cuatro títulos, 100 artículos, 5 disposiciones adicionales, 3 disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y 5 disposiciones finales.

En el Título preliminar se dispone el contenido del decreto, así como las referencias normativas en materia de subvenciones y de bases reguladoras de las mismas, contenidas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El Título I desarrolla las singularidades que se aplicarán en territorio Aragónés en relación con el primero de los reales decretos citados, referido al Plan de vivienda y al Bono Joven de Alquiler.

Se aprueba el Plan aragonés de vivienda, que incorpora y modula, conforme a las necesidades de los aragoneses, los programas de ayudas previstos en el Plan estatal de acceso a la vivienda 2022-2025. 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 víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.
13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

Además, se incorpora el programa del Bono Alquiler Joven.

En la regulación del decreto se ha utilizado la técnica normativa de incorporar plenamente las disposiciones del real decreto mediante una remisión global, por lo que en los capítulos de cada programa sólo se recogen en el proyecto de decreto aquellos aspectos que suponen algún tipo de aclaración, determinación o singularidad, respecto de las disposiciones del plan estatal, pero siempre dentro del marco normativo regulado por este último, así como aquellos aspectos

propios de la gestión de las subvenciones para adecuarlos a la normativa aragonesa.

En el Título II se incorporan disposiciones que son complementarias en el Plan de rehabilitación energética de carácter residencial, previsto en el Real Decreto 853/2021.

En el Título III se recogen disposiciones comunes a ambos planes, el de vivienda, en sentido estricto, y el de rehabilitación energética de edificios residenciales, porque ambos juntos constituyen el Plan de vivienda en sentido amplio, y resulta preciso que ambos planes ofrezcan unos criterios homogéneos y coherentes entre sí.

Un artículo central es el relativo a la definición de vivienda social y de vivienda de alquiler asequible. Si bien tanto el real decreto del Plan de acceso a la vivienda como el que rehabilitación energética se refieren a ambas tipologías, en ningún momento las define, y mezcla, en varias ocasiones, ambas tipologías. Por otro lado, tampoco en el sistema jurídico aragonés están definidas, al tiempo que sí lo está la vivienda protegida. Por lo tanto, para evitar que las categorías señaladas queden en una indefinición que puede suponer tanto falta de claridad como imposibilidad de aplicación, se establece una definición de ambas categorías, y se las hace compatibles con la vivienda protegida.

El Título IV recoge medidas en materia de vivienda protegida. Una vez se ha explicado la necesidad de definir varios de los aspectos de ambos planes de vivienda –acceso a la vivienda y rehabilitación energética–, resulta lógica la conveniencia de aclarar algunos aspectos de la vivienda protegida, para dejar claro el impacto recíproco que tiene la regulación sustantiva de la vivienda protegida y la relativa a estos planes.

Además, hay que hacer notar que Aragón no cuenta con un desarrollo reglamentario completo en materia de vivienda protegida. A estos efectos, se estaba utilizando el Decreto 60/2009, de 14 de abril, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012. Con la finalidad de evitar remisiones a dicha disposición, lo que ahora se lleva a cabo es la incorporación al Título IV de este decreto de todas las disposiciones sustantivas contempladas en el Decreto 60/2009, de 14 de abril. No obstante, sigue siendo una regulación incompleta de la vivienda protegida, ya que estos preceptos regulan sólo algunos aspectos del régimen específico de esta tipología de vivienda, y de ahí el título del decreto referido a “medidas en materia de vivienda protegida”.

Las disposiciones adicionales y finales del proyecto de decreto recogen un conjunto de medidas derivadas, en parte, del cuerpo principal del articulado, y algunas otras que vienen dictadas por la experiencia, como a continuación se explica.

Se modifica el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación, en lo relativo a las viviendas

protegidas que deben reservarse a personas con discapacidad. Por un lado, se actualiza el porcentaje de reserva de esta tipología de viviendas, para ajustarlo a lo que indican las leyes, estatales y autonómicas, que se han ido aprobando en los últimos años, como es el caso del artículo 55 de la Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón. Por otro, se modifica la duración de la reserva para el supuesto de que no haya demanda inmediata de estas viviendas por personas que cumplan los requisitos.

Se modifica el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón, aprobado por el Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón. La modificación se realiza en el artículo 1 del reglamento para aclarar especialmente cuál es el alcance de la supervisión que han de realizar los funcionarios, arquitectos y arquitectos técnicos, en cuanto a las normas de edificación.

La otra modificación de este reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegidas se refiere a la superficie posible que pueden tener las viviendas, ya que en la regulación del Decreto 60/2009, que es el que se utiliza como base normativa, admite viviendas de hasta 120 metros en algunos supuestos, pero no queda claro si el cálculo del precio se debe realizar sobre todos estos metros o sólo sobre 90 metros.

También se introduce una modificación del Decreto 127/2005, de 21 de junio, del Gobierno de Aragón, en materia de patrimonio constituido por las viviendas de promoción pública y suelo gestionado por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. En primer lugar, se contempla la existencia de viviendas que no estén declaradas protegidas. En segundo lugar, se regula la posibilidad de incorporar viviendas protegidas del patrimonio gestionado por el departamento, a la Bolsa de Alquiler Social, o bien a otros programas sociales.

En relación con esta finalidad, se procede a la modificación del Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón, para que resulte coherente con la normativa patrimonial antes descrita. En este decreto también se modifica la disposición relativa a las rentas de arrendamiento que han de abonar los beneficiarios de una vivienda de la Bolsa de Alquiler Social, de tal manera que se tenga en cuenta la situación socioeconómica de la unidad de convivencia principalmente, y sólo de forma secundaria las características de la vivienda.

Por lo que respecta a la disposición derogatoria destaca la relativa al Decreto 62/1986, de 4 de junio, de la Diputación General de Aragón, sobre regulación del trámite del informe relativo a condiciones higiénico sanitarias de viviendas y locales, previo a la concesión de licencia municipal de obras. La cédula de habitabilidad ya se había derogado anteriormente, pero todavía subsiste esta otra norma relativa a los informes higiénico-sanitarios, que ha perdido su finalidad, no sólo por la desaparición de la cédula de habitabilidad, sino también por la entrada en vigor de diferentes normas de índole técnico-arquitectónico, como es el Código Técnico de la Edificación.

### III

El decreto se emite en el marco de las competencias en materia de vivienda, asumidas por la Comunidad Autónoma de Aragón en el artículo 71.10ª del Estatuto de Autonomía, y de acuerdo con el artículo 27 del mismo texto que indica que “los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados”.

Asimismo, las disposiciones de este decreto se fundamentan en el artículo 79 del Estatuto de Autonomía de Aragón, cuyo artículo 79, dedicado a la actividad de fomento, señala en su apartado 2 que “en el caso de las competencias exclusivas, la Comunidad Autónoma especificará los objetivos a los que se destinen las subvenciones territorializables de la Administración central y las de la Unión Europea, así como la regulación de las condiciones de otorgamiento y la gestión de su tramitación y concesión. En las competencias compartidas, la Comunidad Autónoma precisará normativamente los objetivos de las subvenciones territorializables de la Administración central y de la Unión Europea, completando las condiciones de otorgamiento, y asumiendo toda la gestión incluyendo la tramitación y la concesión. En las competencias ejecutivas, corresponderá a la Comunidad Autónoma la gestión de las subvenciones territorializables, que incluye su tramitación y concesión”.

### IV

El presente texto normativo cumple con los principios de buena regulación, recogidos en el artículo 39 de la Ley del Presidente o Presidenta y del Gobierno de Aragón, cuyo texto refundido ha sido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón.

En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. Con el proyecto de decreto que se promueve, se cumplen estos principios al tratarse de una norma reglamentaria, que incorpora el Plan de vivienda estatal, así como la regulación del Bono Alquiler Joven, y los programas de ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, al ordenamiento jurídico aragonés, y modifica normas reglamentarias previas, propias del sistema jurídico aragonés. Sin esta norma no sería aplicable el Plan de vivienda en el territorio de Aragón.

En virtud del principio de proporcionalidad, no se limitan derechos de terceras personas, sino que forma parte del desarrollo del derecho constitucional a la vivienda.

A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, este decreto introduce un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión, todo ello en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, estatal, autonómico y de la Unión Europea, así como con las obligaciones asumidas por nuestro país a nivel internacional, en particular la Declaración Universal de Derechos Humanos.

En aplicación de los principios de transparencia y participación, se han publicado los documentos de la tramitación en el portal de Gobierno Abierto, del Gobierno de Aragón. Se ha procedido a realizar la consulta pública previa a la elaboración del texto del proyecto. Se han llevado a efecto los trámites de audiencia a las entidades interesadas y de información pública.

Por su parte, se ha procurado en todo momento utilizar un lenguaje claro, conciso y preciso, con frases bien estructuradas en forma de sujeto, verbo y predicado, y se han evitado las formas verbales poco comunes. El lenguaje utilizado es incluyente desde la perspectiva de género.

Por último, en aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa evita la imposición de cargas administrativas y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos, mediante la articulación en programas claros y definidos con la mayor precisión posible, completando las posibles incertidumbres que puedan encontrarse en la norma estatal que aprueba el Plan de Vivienda y el Bono Alquiler Joven. Asimismo, en materia de vivienda protegida el proyecto normativo busca aclarar posibles ambigüedades en la normativa actual.

## V

Se ha cumplido con los trámites de consulta pública previa a la elaboración del texto normativo, así como con los de audiencia a las entidades interesadas y de información pública, y con el trámite de alegaciones de los diferentes departamentos del Gobierno de Aragón. Se han emitido los informes de impacto de género, por razón de discapacidad, así como los de la Secretaría General Técnica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, el correspondiente a los Servicios Jurídicos, y el de Intervención General.

En su virtud a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión del día de 2022,

DISPONGO:

## TÍTULO PRELIMINAR

### Objeto

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este decreto tiene por objeto:

a) La aprobación y regulación del Plan Aragonés de Vivienda para los años 2022-2025, y del Bono Alquiler Joven.

b) La regulación complementaria de las disposiciones previstas en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

c) Medidas en materia de vivienda protegida.

2. Con esta finalidad será de aplicación, a todo el territorio de Aragón, el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, que queda incorporado al ordenamiento jurídico aragonés, con las características específicas previstas en este decreto.

Cualquier modificación que se produzca en el Real Decreto señalado en el párrafo anterior quedará incorporada de forma automática a este decreto, salvo que sean incompatibles.

3. Las disposiciones previstas en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, tendrán la consideración de bases reguladoras, complementadas o matizadas por las disposiciones que se regulan en el presente decreto.

4. El contenido de las bases reguladoras previsto en el artículo 12 de la Ley de Subvenciones de Aragón está conformado por las previsiones contempladas en los reales decretos citados en los apartados anteriores y en este decreto.

5. Cualquier modificación que se produzca en los reales decretos señalados en los apartados anteriores quedará incorporada de forma automática a este decreto, salvo que resulte incompatible con sus disposiciones.

## TÍTULO I

### Plan de Vivienda y Bono Alquiler Joven

#### CAPÍTULO PRELIMINAR

##### Disposiciones generales

###### Artículo 2. *Incorporación del Plan de Vivienda 2022-2025*

1. El objeto de este título es la aprobación y regulación del Plan Aragonés de Vivienda para los años 2022-2025, así como el Bono Alquiler Joven.
2. El marco normativo de referencia para la aplicación de las disposiciones de este Título será el previsto en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

###### Artículo 3. *Bases reguladoras.*

1. Constituyen las bases reguladoras de las subvenciones contenidas en este Plan y del Bono Alquiler Joven las previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, 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 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

###### Artículo 4. *Régimen jurídico.*

Las ayudas a las que se refiere este título 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 Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, que se aplicará de acuerdo con las prescripciones contenidas en el presente decreto.

###### Artículo 5. *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 víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.
13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

También se incluye en este título el programa del Bono Alquiler Joven, que tiene una regulación parcialmente independiente en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

#### *Artículo 6. Financiación del Plan.*

1. La financiación de los programas previstos en este título se realizará mediante el sistema de colaboración entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón previsto en los artículos 4, 5 y 22 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.
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. La Comunidad Autónoma de Aragón podrá incrementar con créditos propios las cuantías previstas en el convenio que se haya suscrito con la Administración del Estado para los diferentes programas, sin necesidad de que se tenga que modificar dicho convenio.

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 7. Requisitos generales de las personas beneficiarias.*

1. Cada programa del Plan de vivienda define los requisitos que deben reunir las personas beneficiarias de las diferentes ayudas. Asimismo, serán de aplicación las reglas generales previstas en el artículo 23 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. Asimismo, para resultar persona beneficiaria, 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. No obstante lo expuesto en los dos puntos anteriores, la obligación de no hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social podrá ser exceptuada en las convocatorias, o resoluciones, en los siguientes programas:

a) Programas 3, “de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables”,

b) Programa 4, “de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida”,

c) Bono Alquiler Joven.

4. Asimismo, en las convocatorias de los programas referidos a ayudas al alquiler, diferentes de los señalados en el punto anterior, y de rehabilitación, 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 1, letra e), de la Ley 9/2021, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2022, sin perjuicio de las comprobaciones facultativas que pueda realizar la Administración.

5. La regla anterior será aplicable al resto de los programas de ayudas previstos en este título 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 1, letra f), de la Ley 9/2021, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2022.

6. Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atenderá a lo siguiente:

– Cuando en el correspondiente programa no se indique otra cosa, se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

– Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, el órgano instructor podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

*Artículo 8. Autorización a la Administración autonómica para la solicitud directa de datos y certificados relativos a los tributos, la Seguridad Social y otros de carácter socioeconómico.*

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 autonómica recabe la información de carácter tributario, económica y relativa a la Seguridad Social, así como cualquier otra que la Administración autonómica pueda verificar por sus propios medios, 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 autonómica 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 de la Comunidad Autónoma o aportados 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. En el caso de que la Administración no pueda obtener los datos, a los que no se haya opuesto el solicitante, mediante sus medios propios de verificación, se podrá dirigir al solicitante para requerirle una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos que no se hayan podido acreditar de oficio por la Administración. Con esta declaración responsable, se podrá resolver la solicitud, haciendo constar en la resolución de concesión que, en el caso de una comprobación posterior de tales datos, se procederá a iniciar el procedimiento de reintegro y, en su caso, el correspondiente procedimiento sancionador. Los órganos instructores procederán a comprobar, de oficio, los datos que estén fundados en una declaración responsable, con la máxima diligencia. Si en el plazo de tres meses desde la resolución de concesión, los sistemas de verificación de la Administración siguen sin ofrecer los datos incluidos en la declaración responsable, se realizará un requerimiento al beneficiario para que aporte la documentación acreditativa del cumplimiento del requisito.

#### *Artículo 9. Entidades colaboradoras.*

1. La gestión de los programas de este Plan podrá realizarse mediante entidad colaboradora, de acuerdo con las previsiones del artículo 24 Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, y en particular con las Administraciones Públicas y 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 podrá ser únicamente la relativa al 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 de colaboración que se suscribirá con dicha entidad, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

5. Las entidades colaboradoras deberán contar con los medios materiales y personales suficientes para desarrollar las funciones que se les encomienden.

#### *Artículo 10. Procedimiento de concesión de las ayudas.*

1. Las ayudas 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 contenidas en el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.

2. La regla general será la utilización del procedimiento simplificado de concurrencia competitiva, previsto en el artículo 14.3 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, salvo en los programas 7, “Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad”, y 8, “Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares”, en los que se utilizará el procedimiento ordinario de concurrencia competitiva.

3. El procedimiento simplificado de concurrencia competitiva permitirá resolver las solicitudes de forma individualizada.

4. En cualquiera de los programas sujetos al procedimiento de concurrencia competitiva, ordinario o simplificado, podrá realizarse como convocatoria abierta, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

5. En los siguientes programas, dada la finalidad de la ayuda, la convocatoria podrá estar abierta de forma continuada y permanente durante todos los años de duración del Plan de Vivienda 2022-2025, o, en el caso del Bono Alquiler Joven, durante los años de vigencia de este programa:

a) Programa 3, de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

b) Programa 4, de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

c) Programa 13, de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

d) Bono Alquiler Joven.

6. La utilización de concesión directa podrá utilizarse en todos los casos, cumpliendo con los requisitos señalados en el artículo 28 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

#### Artículo 11. *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. No obstante, el plazo podrá ser inferior a un mes cuando razones de urgencia u otros motivos, debidamente justificados, requieran un plazo menor.

2. En los programas que, según el artículo anterior, la convocatoria esté abierta de forma continuada y permanente, el plazo de presentación de solicitudes podrá estar abierto, según disponga la convocatoria, durante todo el ejercicio

presupuestario y durante todos los años de duración del Plan de Vivienda 2022-2025.

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 y, especialmente, tomando en consideración el principio de accesibilidad universal en la elaboración de los modelos normalizados.

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 existan dudas razonables sobre su contenido, 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.

5. La convocatoria podrá prever la reformulación de las solicitudes de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

#### *Artículo 12. 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, por motivos debidamente justificados, tales como la naturaleza de las tareas o la distribución de las cargas de trabajo, las convocatorias podrán encomendar la fase de instrucción a los Servicios de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. En el caso de procedimientos ordinarios de concurrencia competitiva, 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 la persona titular de la Subdirección Provincial de Vivienda, y estará compuesta, además, por tres personas con la condición de funcionario, una de los cuales ejercerá de secretario. No obstante, en el caso de que la convocatoria haya encomendado la fase de instrucción a alguno de los Servicios de la Dirección General competente en materia de vivienda, habrá una Comisión de Valoración única para todo el territorio de la Comunidad Autónoma; en este supuesto, la Comisión de Valoración estará presidida por la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, y formarán parte de la misma, además, tres personas con la condición de funcionario cuyas tareas estén relacionadas con el área, una de los cuales ejercerá de secretario.

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 a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, 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.

En el caso de que la Comisión de Valoración sea única para todo el territorio de Aragón, no será necesaria la propuesta del Presidente de la citada comisión, al ser coincidente con la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Para la sustitución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda como Presidente de la Comisión de Valoración única, la competencia será del Consejero competente en materia de vivienda.

4. A la vista del contenido del expediente y del informe de la Comisión de Valoración, la Subdirección Provincial de Vivienda o el Servicio correspondiente de la Dirección General competente en materia de vivienda al que se le hubiera encomendado la fase de instrucción, emitirá la correspondiente propuesta de resolución, según dispone el artículo 22 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

5. En el caso de que la convocatoria se tramite mediante el procedimiento simplificado de concurrencia competitiva, las solicitudes serán instruidas y propuestas directamente por la Subdirección Provincial de Vivienda que corresponda, sin que se constituya una Comisión de Valoración. La propuesta de resolución se realizará para cada una de las solicitudes de forma individualizada o para un grupo de ellas, no siendo preciso formular una única propuesta de resolución para todas ellas.

#### Artículo 13. *Resolución de las ayudas.*

1. La resolución de las convocatorias de ayudas corresponde a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. En el caso en que, por razón de la cuantía de la ayuda, la competencia corresponda al Consejero del Departamento, éste podrá dictar una orden delegando en el titular de la Dirección General la resolución de los citados expedientes.

2. El plazo para dictar y notificar la resolución de las ayudas será de tres 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. En aquellos casos en que la concesión de la subvención requiera un acuerdo bilateral entre la comunidad autónoma y el Ministerio de Transportes, Movilidad

y Agenda Urbana, este acuerdo tendrá la consideración de acto de instrucción necesario del procedimiento de concesión. La concesión se articulará mediante la emisión de la correspondiente resolución u orden, según se dispone en el apartado 1 de este artículo.

4. Contra la denegación de la ayuda, la persona solicitante podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de 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, se podrá interponer recurso de alzada en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

5. Cuando la resolución haya sido dictada previa delegación del Consejero competente en materia de vivienda y rehabilitación, la persona solicitante podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo o impugnarla directamente ante el orden contencioso-administrativa. El recurso de reposición se deberá interponer 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 no fuera expreso, se podrá interponer en cualquier momento a partir del día siguiente a aquel en que se produzcan los efectos del silencio administrativo.

#### Artículo 14. *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 se desarrollan los contenidos de la justificación, adaptados a los diferentes objetivos de cada una de las ayudas.

3. Como regla general, no se exigirá la presentación de originales. No obstante, la Administración tendrá la facultad de requerir al beneficiario para que exhiba el original a efectos de cotejo con la copia aportada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. 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.

#### Artículo 15. *Anticipos.*

1. Se podrán conceder anticipos de subvenciones de acuerdo con las previsiones contenidas para cada programa en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. En el caso de que no exista previsión expresa en dicha disposición, se deberán aplicar las normas sobre anticipos de subvenciones que prevea la Ley de Presupuestos para la Comunidad Autónoma de Aragón de cada año.

## CAPÍTULO I

### **Programa de subsidiación de préstamos convenidos**

Artículo 16. *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 aquellas personas beneficiarias 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 17. *Gestión.*

La gestión del abono de las cuantías relativas a este programa corresponde íntegramente a la Administración del Estado, de acuerdo con el artículo 21.2 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

## CAPÍTULO II

### **Programa de ayuda al alquiler de vivienda**

Artículo 18. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda, o habitación, en régimen de alquiler, o cesión de uso, a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas a los inquilinos o cesionarios.

Artículo 19. *Personas beneficiarias.*

1. En aplicación del artículo 27.3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, cuando una persona beneficiaria de la ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en otra provincia de la Comunidad Autónoma de Aragón, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en las bases reguladoras,

y se formalice sin interrupción temporal con el anterior. A tales efectos, se deberá emitir una nueva resolución que conceda o deniegue la continuidad de la ayuda.

2. Las convocatorias de este programa podrán modificar el límite de ingresos de la unidad de convivencia, así como la renta del alquiler o precio de la cesión de uso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

#### Artículo 20. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La resolución de las solicitudes se realizará de acuerdo con el orden de su presentación. Si ha habido que requerir a la persona solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

#### Artículo 21. *Cuantía y plazo de la ayuda.*

1. Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de hasta el 50 % de la renta o precio mensual que deban satisfacer por el alquiler o cesión en uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

2. Cuando el contrato tenga por objeto el arrendamiento conjunto de vivienda y garaje, trastero o de cualquier otro elemento distinto a la vivienda u obligue a la persona arrendataria al pago de otros gastos, tasas o impuestos, deberá reflejarse en el mismo de forma desglosada el importe de la renta pactada del resto de elementos y gastos imputables. En caso contrario, se entenderá que el importe de la renta es el 85% de la cantidad consignada en dicho contrato de arrendamiento, y no procederá requerir la subsanación de la solicitud.

3. La ayuda se concederá por el plazo de hasta cinco años.

4. La convocatoria determinará la periodicidad de abono de la ayuda a las personas beneficiarias.

5. Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa estarán obligadas a comunicar de inmediato a la Subdirección Provincial de vivienda que haya tramitado la ayuda, cualquier modificación de las condiciones o requisitos que motivaron tal reconocimiento. En el supuesto de que el órgano competente resuelva que la modificación es causa de la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda, limitará en su resolución el plazo de concesión de la misma hasta la fecha en que se considere efectiva dicha pérdida. A tal efecto, las convocatorias de ayudas deberán concretar el plazo y el cauce por el que llevar a cabo esta comunicación.

*Artículo 22. Justificación y pago de la subvención.*

1. Para percibir el abono de la ayuda, deberán presentarse los justificantes mensuales que acrediten el efectivo pago de la renta del alquiler de la vivienda.
2. Las ayudas se percibirán por meses completos, salvo en el caso en que el inicio o fin del contrato no contemple una mensualidad completa abonada por el alquiler, supuesto en que se abonará el importe proporcional que corresponda.

*Artículo 23. Compatibilidad de subvenciones.*

La ayuda al alquiler deberá destinarse obligatoriamente por la persona beneficiaria 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 esta misma finalidad, puedan conceder la Comunidad Autónoma de Aragón, las Corporaciones Locales o cualesquiera 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 personas beneficiarias en situaciones de vulnerabilidad, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero. Tampoco se considerarán afectadas por esta incompatibilidad las personas perceptoras de prestaciones no contributivas de la Seguridad Social, ni los beneficiarios del Ingreso Mínimo Vital.

### CAPÍTULO III

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

*Artículo 24. Objeto.*

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas vulnerables.

#### Artículo 25. *Personas beneficiarias*

A los efectos de este programa, se incluyen entre las personas especialmente vulnerables, según la expresión que se utiliza en el artículo 36 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, a todas aquellas que se encuentren entre las personas en situación de vulnerabilidad o especial 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.

#### Artículo 26. *Cuantía y plazo de la ayuda.*

1. La cuantía de la ayuda será la prevista en el artículo 39 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
2. La ayuda se podrá conceder por un plazo de hasta cinco años, según se determine en las convocatorias o en los convenios que se suscriban con las entidades colaboradoras para la ejecución de este programa.

#### Artículo 27. *Procedimiento de concesión.*

1. Las ayudas se concederán de forma directa, una vez realizado el informe de los Servicios Sociales.
2. También se podrá realizar una convocatoria de acuerdo con el procedimiento de concurrencia competitiva simplificado.
3. El plazo de solicitudes se abrirá por orden del Consejero competente en materia de vivienda, y estará abierto durante toda la vigencia del Plan, a contar desde la entrada en vigor de este decreto, si bien podrá ser cerrado por orden del mismo Consejero, en función de las disponibilidades presupuestarias.

## CAPÍTULO IV

### **Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.**

#### Artículo 28. *Objeto.*

Este programa tiene por objeto la concesión de una ayuda para el pago del alquiler a las personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

#### Artículo 29. *Procedimiento de concesión.*

1. Las ayudas se concederán de forma directa, una vez realizado el informe de los Servicios Sociales.
2. También se podrá realizar una convocatoria de acuerdo con el procedimiento de concurrencia competitiva simplificado.
3. El plazo de solicitudes se abrirá por orden del Consejero competente en materia de vivienda, y estará abierto durante toda la vigencia del Plan, a contar desde la entrada en vigor de este decreto, si bien podrá ser cerrado por orden del mismo Consejero, en función de las disponibilidades presupuestarias.

## CAPÍTULO V

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

#### Artículo 30. *Objeto.*

1. Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda o habitación digna y adecuada en régimen de alquiler o de cesión en uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a la persona arrendataria o cesionaria o facilitando a las personas jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

Tiene también por objeto contribuir al reto demográfico de la recuperación de población en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

2. A los efectos de este programa, se entiende por municipio o núcleo de población de pequeño tamaño el que posea una población residente igual o inferior a los 10.000 habitantes.

Mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrá reducir el número de residentes para definir el municipio o núcleo de pequeño tamaño. Asimismo, la convocatoria de la ayuda podrá determinar un número inferior de habitantes.

3. Este programa regula dos opciones de ayudas a la persona arrendataria, cesionaria o adquirente de la vivienda no simultáneas entre sí:

a) Ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda o habitación habitual y permanente.

b) Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente, localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño.

#### *Artículo 31. Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La resolución de las solicitudes se realizará de acuerdo con el orden de su presentación. Si ha habido que requerir a la persona solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

#### *Artículo 32. Cuantía, plazo de duración, justificación y abono de la ayuda.*

1. La cuantía de las ayudas será la prevista en el artículo 56 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

2. En el caso de la ayuda al alquiler, cuando el contrato tenga por objeto el arrendamiento conjunto de vivienda y garaje, trastero o de cualquier otro elemento distinto a la vivienda u obligue a la persona arrendataria al pago de otros gastos, tasas o impuestos, deberá reflejarse en el mismo de forma desglosada el importe de la renta pactada del resto de elementos y gastos imputables. En caso contrario, se entenderá que el importe de la renta es el 85% de la cantidad consignada en dicho contrato de arrendamiento, y no procederá requerir la subsanación de la solicitud.

3. La ayuda al alquiler o cesión en uso se concederá a las personas beneficiarias por un plazo de cinco años, salvo que en la convocatoria se determine un plazo inferior atendiendo a razones debidamente justificadas.

4. Las personas beneficiarias de la ayuda para adquisición de vivienda habitual y permanente dispondrán de un plazo de tres meses, desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda, para aportar la escritura pública o el contrato privado de compraventa que acredite la adquisición de la vivienda.

En el caso de que se trate de la adquisición de una vivienda ya construida, deberá presentarse necesariamente la escritura pública de compraventa.

En el supuesto de que se trate de la adquisición de una vivienda en construcción, podrá presentarse escritura pública o contrato privado de compraventa. En este caso de compraventa, en el contrato privado o escritura pública, deberá figurar, la ayuda concedida como parte de la entrega a cuenta para la adquisición de la vivienda, salvo que la adquisición fuera previa a la convocatoria de la ayuda y posterior al 1 de enero de 2022, en cuyo caso no será preceptivo que figure la ayuda concedida en el referido contrato privado o escritura pública de compraventa. Si se ha presentado contrato privado de compraventa, deberá presentarse escritura pública antes del plazo de cuatro meses a contar desde la fecha del certificado final de obra.

Esta ayuda no podrá concederse para la adquisición de viviendas cuya construcción, acreditada con el certificado de inicio de obra suscrito por técnico competente, se inicie una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

La ayuda solo podrá ser abonada a la persona beneficiaria cuando aporte la escritura pública de compraventa. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda a la persona beneficiaria cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago en la modalidad de entregas a cuenta y el correspondiente aval o seguro sobre las entregas a cuenta exigidos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En cualquier supuesto en el que no se perfeccione la adquisición de la vivienda y la ayuda ya hubiera sido abonada, la persona beneficiaria o la entidad que la percibió por cuenta de la misma habrán de reintegrarla, conforme a los procedimientos regulados al respecto.

## CAPÍTULO VI

### **Programa de incremento del parque público de viviendas**

#### Artículo 33. *Objeto.*

El objeto de este programa es el incremento del parque público de viviendas, mediante la adquisición de viviendas, de forma individualizada o en bloque, por las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso.

#### Artículo 34. *Requisitos de las viviendas.*

1. En aplicación del artículo 62 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, no procede calificar las viviendas que se adquieran como viviendas de protección oficial, puesto que la normativa aragonesa sobre esta tipología de viviendas no permite la calificación de viviendas ya construidas.

2. No obstante, a las viviendas que se adquieran, y que no tengan la condición de viviendas protegidas, les será de aplicación el régimen jurídico previsto en el Decreto 127/2005, de 21 de junio, del Gobierno de Aragón, en materia de patrimonio constituido por las viviendas de promoción pública y suelo gestionado por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

#### Artículo 35. *Personas beneficiarias.*

1. Cuando la compradora, y beneficiaria de la ayuda económica, sea la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, o una empresa pública tutelada por dicha Administración y que esté declarada como medio propio, se podrá realizar mediante adquisición directa, según dispone el punto 4 del artículo 24 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por el Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre.

Se presume la necesidad de la adquisición para la satisfacción del derecho a la vivienda, según lo previsto en el primer inciso de la letra a), del apartado 4, del artículo 24, de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuando dichas viviendas se adquieran para integrarse en el parque público de viviendas gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. En todo caso, se realizará adquisición directa cuando las viviendas que se adquieran sean de titularidad de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

3. La adquisición de viviendas también se podrá realizar por la Administración autonómica mediante licitación pública.

4. En los casos previstos en los dos puntos anteriores, el procedimiento de concesión de la subvención que corresponda será el de adjudicación directa.

5. El órgano competente para la adquisición de las viviendas será el plan competente en materia de vivienda.

#### Artículo 36. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

En el caso de convocatoria pública de concurrencia competitiva, el procedimiento será el simplificado.

Se procederá a elaborar una lista de solicitudes por orden de presentación. A continuación, se concederán las subvenciones, con una limitación de dos viviendas por entidad, en una primera vuelta de la lista. En el caso de que reste saldo tras esa primera vuelta, se procederá a una segunda, con el límite de una vivienda por entidad. Se seguirá con este sistema hasta agotar el presupuesto previsto.

En el caso de que alguna de las solicitudes suponga la adquisición de un bloque completo de viviendas, no se podrá superar, en la concesión de la subvención, el límite del 20 por ciento del presupuesto convocado, salvo que, tras cubrir todas las solicitudes que cumplan, queden saldos, que podrán imputarse a subvenciones dicha adquisición de bloque. En estos casos de adquisición de un bloque completo, el órgano instructor se dirigirá a la entidad solicitante para que muestre su conformidad con la cuantía resultante de la aplicación de la regla señalada.

#### *Artículo 37. Justificación y pago de la subvención.*

1. En el caso de adquisición de las viviendas por la Administración autonómica, la subvención se incorporará como parte del precio, si bien identificando la cuantía correspondiente a una y otro.
2. Si la adquisición se ha realizado por otras entidades, el abono de la subvención requerirá, al menos, la presentación de un contrato al efecto, si bien, en el plazo de tres meses desde la recepción de la ayuda deberá presentarse la escritura pública de adquisición. Asimismo, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad en el plazo de seis meses, a contar desde la formalización de la escritura.

#### *Artículo 38. Renta del alquiler o precio de la cesión de uso.*

1. La renta del alquiler o precio de la cesión de uso serán los previstos en el artículo 68 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
2. No obstante, no podrá repercutirse el Impuesto de Bienes Inmuebles en el arrendatario o el cesionario.
3. En el supuesto de que la vivienda se incorpore a un programa social, las rentas y precios serán las previstas en el citado programa, siempre que no superen los máximos previstos en el citado artículo 68.

## CAPÍTULO VII

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

Artículo 39. *Objeto.*

El objeto de este programa es el fomento de la promoción de alojamientos o viviendas con instalaciones, servicios y zonas de interrelación, para personas mayores y personas con discapacidad, destinadas al alquiler o cesión en uso, tanto de titularidad pública como privada.

Artículo 40. *Personas destinatarias de las viviendas y renta de alquiler o precio de la cesión de uso, en caso de vivienda protegida.*

1. En el supuesto de que la promoción se haya calificado como vivienda protegida, la renta de alquiler o precio de la cesión de uso deberá ser el correspondiente a la tipología en que se haya calificado la promoción.
2. Asimismo, en el caso de que se trate de vivienda protegida, las personas adjudicatarias de las viviendas habrán de cumplir con los requisitos previstos en la normativa de vivienda protegida.

Artículo 41. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La selección de personas beneficiarias se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios, que, total o parcialmente, han de contemplarse en la correspondiente convocatoria:

- 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) La condición de vivienda protegida.
- e) 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.
- f) Número de viviendas y plazas residenciales obtenidas en relación con la demanda potencial o existente.

- g) Coste total de la inversión en relación con el presupuesto anual de la Administración o entidad promotora beneficiaria.
- h) El colectivo al que vaya destinada la promoción.
- i) La renta máxima que se cobre por el alojamiento. Se preferirán las rentas más bajas. Este criterio se incluirá de forma obligatoria en la convocatoria, pudiendo ser el único criterio que se establezca para la selección de las personas beneficiarias, con la finalidad de simplificar los procesos de valoración de las solicitudes.

*Artículo 42. Plazo de ejecución de las actuaciones y justificación y pago de la subvención.*

1. Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta y seis meses desde la fecha de notificación de la concesión de la ayuda, que podrá extenderse a treinta y ocho meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de treinta meses y treinta y dos meses, respectivamente.

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

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

2. Las personas beneficiarias 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 completa de la actuación subvencionada.

3. 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.

4. En la documentación justificativa deberá incluirse:

- a) Proyecto de ejecución de las obras, salvo que se hubiera presentado con anterioridad, en cuyo caso, se deberán presentar las modificaciones que se hayan realizado en el proyecto inicial. En caso de que el proyecto no resultase

legalmente necesario, se presentará, una memoria de actuación que acredite el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Licencia municipal de obras.

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

d) Certificación final de obra, licencia de primera ocupación y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

e) Indicación del número de viviendas, garajes y locales con identificación de su superficie útil, especificando, en su caso, las vinculaciones registrales entre ellos.

f) En el caso de una promoción nueva, certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de las cargas o gravámenes, salvo que se hubiera presentado con anterioridad. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos, salvo que ya se haya presentado en un momento anterior.

g) Documentación que acredite, en su caso, el origen privado, dotacional o público del suelo.

h) Certificación de eficiencia energética del proyecto, salvo que ya se hubiera presentado, y del edificio terminado.

i) Oferta de venta a la Administración para el ejercicio de su derecho de opción de compra, si se trata de vivienda protegida.

j) Boletines de las instalaciones del edificio diligenciados por el servicio provincial, organismo de control acreditado o Ministerio correspondiente según el caso.

k) Fotografía del edificio terminado.

l) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria o acto de concesión, que tenga como finalidad comprobar que se cumplen los requisitos para el pago de la subvención.

5. En el caso de que se trate de viviendas protegidas, además, deberán cumplir con lo previsto en 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 y aportar la documentación exigida en la misma.

6. El abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse, asimismo, mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.

b) Licencia municipal de obra.

c) Certificado de inicio de obra.

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

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

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

c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 72 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

## CAPÍTULO VIII

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

Artículo 43. *Objeto.*

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

2. Este tipo de alojamientos podrán ser edificados sobre parcelas destinadas a usos dotacionales, siempre y cuando cumplan con los requisitos urbanísticos que se hayan definido en el correspondiente planeamiento urbanístico u ordenanza municipal al efecto. Será el ayuntamiento competente el que deberá valorar dicho cumplimiento de las condiciones urbanísticas en el procedimiento de concesión de la licencia urbanística de edificación.

*Artículo 44. Personas destinatarias de las viviendas y renta de alquiler o precio de la cesión de uso, en caso de vivienda protegida.*

1. En el supuesto de que la promoción se haya calificado como vivienda protegida, la renta de alquiler o precio de la cesión de uso deberá ser el correspondiente a la tipología en que se haya calificado la promoción.

2. Asimismo, en el caso de que se trate de vivienda protegida, los adjudicatarios de las viviendas habrán de cumplir con los requisitos previstos en la normativa de vivienda protegida.

*Artículo 45. Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La selección de personas beneficiarias se producirá teniendo en cuenta los siguientes criterios, que, total o parcialmente, han de contemplarse en la correspondiente convocatoria:

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) La condición de vivienda protegida.

e) 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.

f) Número de viviendas y plazas residenciales obtenidas en relación con la demanda potencial o existente.

g) Coste total de la inversión en relación con el presupuesto anual de la Administración o entidad promotora beneficiaria.

h) El colectivo al que vaya destinada la promoción.

i) La renta máxima que se cobre por el alojamiento. Se preferirán las rentas más bajas. Este criterio se incluirá de forma obligatoria en la convocatoria, pudiendo ser el único criterio que se establezca para la selección de las personas beneficiarias, con la finalidad de simplificar los procesos de valoración de las solicitudes.

*Artículo 46. Plazo de ejecución de las actuaciones y justificación y pago de la subvención.*

1. Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de treinta y seis meses desde

la fecha de notificación de la concesión de la ayuda, que podrá extenderse a treinta y ocho meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de treinta meses y treinta y dos meses, respectivamente.

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

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

2. Las personas beneficiarias 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 completa de la actuación subvencionada.

3. 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.

4. En la documentación justificativa deberá incluirse:

a) Proyecto de ejecución de las obras, salvo que se hubiera presentado con anterioridad, en cuyo caso, se deberán presentar las modificaciones que se hayan realizado en el proyecto inicial. En caso de que el proyecto no resultase legalmente necesario, se presentará, una memoria de actuación que acredite el cumplimiento de la finalidad objeto de la subvención, con indicación de las actividades realizadas y los resultados obtenidos.

b) Licencia municipal de obras.

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

d) Certificación final de obra, licencia de primera ocupación y los certificados de puesta en marcha de las instalaciones.

e) Indicación del número de viviendas, garajes y locales con identificación de su superficie útil, especificando, en su caso, las vinculaciones registrales entre ellos.

f) En el caso de una promoción nueva, certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de las cargas o gravámenes, salvo que se hubiera presentado con anterioridad. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará, además, la promesa de venta

otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos, salvo que ya se haya presentado en un momento anterior.

g) Documentación que acredite, en su caso, el origen privado, dotacional o público del suelo.

h) Certificación de eficiencia energética del proyecto, salvo que ya se hubiera presentado, y del edificio terminado.

i) Oferta de venta a la Administración para el ejercicio de su derecho de opción de compra, si se trata de vivienda protegida.

j) Boletines de las instalaciones del edificio diligenciados por el servicio provincial, organismo de control acreditado o Ministerio correspondiente según el caso.

k) Fotografía del edificio terminado.

l) Cualquier otra documentación recogida en la correspondiente convocatoria o acto de concesión, que tenga como finalidad comprobar que se cumplen los requisitos para el pago de la subvención.

5. En el caso de que se trate de viviendas protegidas, además, deberán cumplir con lo previsto en 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 y aportar la documentación exigida en la misma.

6. El abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse, asimismo, mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.

b) Licencia municipal de obra.

c) Certificado de inicio de obra.

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

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

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

c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 72 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

## CAPÍTULO IX

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

Artículo 47. *Objeto.*

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición de viviendas de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) y de entidades públicas en favor de las comunidades autónomas y de las entidades locales, así como de sus entidades dependientes o vinculadas, o de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción o gestión de viviendas protegidas, para su arrendamiento como vivienda social.

Artículo 48. *Personas beneficiarias.*

1. Cuando la gestión se realice directamente por la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, ésta será la beneficiaria de la subvención. También podrán ser beneficiarias de la subvención las entidades dependientes o vinculadas a la Administración aragonesa.
2. Podrán, asimismo, ser beneficiarias las administraciones públicas locales y sus entidades dependientes o vinculadas.
3. Podrán ser también beneficiarias las entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción o gestión de viviendas protegidas. En el caso de que en los estatutos figure la promoción o gestión de viviendas en general, se entenderán incluidas las protegidas, siempre que la entidad tenga entre sus fines la realización de programas sociales para determinados colectivos vulnerables u otros que requieran una especial atención en razón de sus circunstancias biológicas o socioeconómicas, entre los que se incluirán todos aquellos enumerados en el artículo 100 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Artículo 49. *Concesión directa y criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

1. A la vista de la naturaleza de este programa, a los efectos previstos en el artículo 28 de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón, se entienden acreditadas las razones de interés social que determinan la concesión directa de las ayudas.

2. La concesión directa se realizará previo acuerdo en la comisión bilateral del Plan de vivienda.

3. En el caso de que la beneficiaria no sea la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón o la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, se deberá presentar a la Subdirección Provincial de Vivienda competente una propuesta de convenio o acuerdo con la SAREB o entidad pública que vaya a realizar la disposición de sus viviendas, con el compromiso acreditado por las partes que vayan a suscribirlo. La Subdirección Provincial elevará el expediente a la Dirección General competente en materia de vivienda acompañado de un informe sobre la propuesta realizada, y será este órgano el que, en su caso, estimará si propone la concesión de la ayuda en la comisión bilateral.

Para la tramitación de estos expedientes no se requiere convocatoria, y podrán presentarse las solicitudes desde el mismo día de entrada en vigor de este decreto.

#### *Artículo 50. Limitación de la renta del alquiler.*

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

No obstante, en el caso de que la arrendadora sea una Administración pública no podrá repercutir el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

#### *Artículo 51. Justificación y pago de la subvención.*

1. En función de los contenidos del convenio o acuerdo entre las entidades cedente y cesionaria de las viviendas, se determinará, mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, la periodización de los pagos de la ayuda.

2. Los gastos en que se haya incurrido, en su caso, para la adecuación de la vivienda, se abonarán previa justificación de los mismos, mediante la presentación de una memoria que contendrá:

a) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actividad, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago.

b) 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, en su caso, la documentación acreditativa del pago.

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

d) Los tres presupuestos que, en aplicación del artículo 31.3 de la Ley General de Subvenciones, deba de haber solicitado el beneficiario. En el caso de que el beneficiario de la ayuda cuente con una empresa, centro especial de empleo, o algún otro medio propio de estas características, se podrá utilizar dicha entidad para la realización de las obras de adecuación de la vivienda, en su caso.

## CAPÍTULO X

### **Programa de fomento de la puesta a disposición de la Administración autonómica y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social**

#### Artículo 52. *Objeto.*

El objeto de este programa es el fomento de la puesta a disposición, o incorporación a programas de movilización de viviendas vacías, de la Administración autonómica aragonesa para su alquiler como vivienda asequible o social.

#### Artículo 53. *Persona beneficiaria.*

La beneficiaria será la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón o alguna de sus entidades instrumentales que sean medio propio de la Administración autonómica.

#### Artículo 54. *Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

Los criterios de funcionamiento, así como los mecanismos de gestión, serán los previstos en el Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón, o la norma que lo pueda sustituir durante la vigencia del Plan de vivienda.

#### Artículo 55. *Justificación y pago de la subvención.*

1. En el caso de que la beneficiaria sea una entidad que tenga la condición de medio propio de la Administración autonómica, los gastos en que se haya incurrido, incluidos, en su caso, los necesarios para la adecuación de la vivienda, se abonarán previa justificación de los mismos, mediante la presentación de una memoria que contendrá:

- a) Una relación clasificada de los gastos e inversiones de la actividad, con identificación del acreedor y del documento, su importe, fecha de emisión y, en su caso, fecha de pago.
  - b) 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, en su caso, la documentación acreditativa del pago.
  - c) Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad subvencionada con indicación del importe y su procedencia.
  - d) Los tres presupuestos que, en aplicación del artículo 31.3 de la Ley General de Subvenciones, deba de haber solicitado el beneficiario.
2. En el supuesto de que la beneficiaria sea la propia Administración autonómica, se deberá llevar un control similar al señalado en el apartado anterior de este artículo.

## CAPÍTULO XI

### **Programa de mejora de la accesibilidad**

#### *Artículo 56. Objeto.*

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la accesibilidad, tanto en el medio urbano como rural, tanto en las viviendas como para acceso a ellas, en las siguientes tipologías:

1. Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.
2. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda.
3. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

#### *Artículo 57. Procedimiento de concesión y criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

1. El procedimiento a utilizar será el de concurrencia competitiva simplificada, con el criterio de otorgamiento de antigüedad en la solicitud.
2. Podrá utilizarse el procedimiento de concesión directa en los casos previstos en el Capítulo III, del Título I, de la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón.

Artículo 58. *Justificación y pago de la subvención.*

1. Las personas beneficiarias 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 tres 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:

1.<sup>a</sup> 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 producidas.

2.<sup>a</sup> 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.

3.<sup>a</sup> Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

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

5.<sup>a</sup> 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.

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 la beneficiaria 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.

## CAPÍTULO XII

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

Artículo 59. *Objeto.*

1. Este programa tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales y de gestión inherentes a la erradicación de áreas abandonadas, obsoletas o en declive y, en todo caso, en aquellas en que exista chabolismo o infravivienda, con el fin último de contribuir a la inclusión social de las personas y unidades de convivencia afectadas a través del disfrute de una vivienda digna y adecuada en un contexto integrador.

A estos efectos se entenderá como infravivienda la edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad exigibles a la edificación.

2. Asimismo, podrán ser objeto de este programa las áreas identificadas en el Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana elaborado por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad en el año 2016, en concordancia con la Estrategia para la inclusión social, la igualdad y la participación de la población gitana, así como los que hayan elaborado los órganos competentes en la materia de la Comunidad Autónoma de Aragón.

*Artículo 60. Procedimiento de concesión.*

1. Cuando el beneficiario de la subvención sea una Administración pública, o una empresa pública, el procedimiento será el de concesión directa. No obstante, podrá realizarse una consulta pública previa para identificar las zonas sobre las que debe realizarse la intervención.

2. La selección de entidades privadas como personas beneficiarias deberá realizarse mediante concurrencia competitiva, que podrá ser ordinaria o simplificada.

*Artículo 61. Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

1. En el caso de concurrencia competitiva simplificada, la resolución de las solicitudes se realizará de acuerdo con el orden de su presentación. Si ha habido que requerir al solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

2. En caso de concurrencia competitiva ordinaria, la convocatoria utilizará todos o algunos de los siguientes criterios de selección:

- a) Extensión de la zona de infravivienda.
- b) Número de pobladores en la zona, con especial atención a la presencia de menores de edad.
- c) Estado material de los lugares de habitación.
- d) Perpetuación de la situación de infravivienda.

*Artículo 62. Plazo de ejecución de las actuaciones y justificación y pago de la subvención.*

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

2. Las personas beneficiarias 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 tres meses desde la finalización del plazo para la realización de la actuación subvencionada.

3. 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.

4. 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:

1.<sup>a</sup> 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 producidas.

2.<sup>a</sup> 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.

3.<sup>a</sup> Una relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actuación subvencionada con indicación del importe y su procedencia.

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

c) Certificación final de obra.

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

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

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

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

6. 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.

7. 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.

8. Cuando la beneficiaria 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.

## CAPÍTULO XIII

### **Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.**

Artículo 63. *Objeto.*

El objeto de este programa es la concesión de ayudas para un seguro de protección de la renta arrendaticia que cubra el eventual impago la misma.

Artículo 64. *Procedimiento de concesión.*

1. El procedimiento de concesión de esta ayuda será el de concurrencia competitiva simplificada.
2. En el caso de que la arrendadora sea la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, o una entidad que tenga la consideración de medio propio de la misma, la concesión será directa.
3. En el caso de las administraciones públicas locales, empresas públicas dependientes, o medios propios, también podrá ser directa la concesión de esta subvención si dicha entidad ha sido beneficiaria de una subvención de las previstas en el programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, o en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler

Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, siempre reúnan la condición de propietarias y arrendadoras.

4. En el supuesto de los arrendatarios que puedan ser personas beneficiarias de una subvención de las previstas en este programa, podrá preverse que en las convocatorias de los programas previstos en el Plan de Vivienda 2022-2025 se incluya también la solicitud de la subvención correspondiente al programa del pago del seguro de la renta de alquiler.

*Artículo 65. Justificación y pago de la subvención.*

El solicitante de una subvención con cargo a este programa deberá de presentar el seguro contratado para que se le reconozca el derecho a la subvención.

Asimismo, deberá presentar los justificantes de abono de las primas correspondientes para que se proceda al pago de la subvención concedida. Este abono se realizará al menos una vez al año.

## CAPÍTULO XIV

### **Programa Bono Alquiler Joven**

*Artículo 66. Objeto.*

El Bono Alquiler Joven tiene por finalidad facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los arrendatarios o cesionarios.

*Artículo 67. Personas beneficiarias.*

1. En aplicación del artículo 6.3 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, cuando un beneficiario de la ayuda cambie de domicilio a otro ubicado en otra provincia de la Comunidad Autónoma de Aragón, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en las bases reguladoras, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior. A tales efectos, se deberá emitir una nueva resolución que conceda o deniegue la continuidad del Bono.

2. En el mismo sentido se deberá proceder en el caso de que el cambio de domicilio se produzca entre comunidades autónomas.

3. En ambos supuestos, la persona beneficiaria deberá aportar la documentación que permita comprobar que el nuevo contrato cumple con los requisitos para la continuidad de la ayuda.

4. El incumplimiento del plazo de quince días señalado en los puntos anteriores, supondrá la denegación del mantenimiento de la ayuda.

*Artículo 68. Criterios objetivos de otorgamiento de la subvención.*

La resolución de las solicitudes se realizará de acuerdo con el orden de su presentación. Si ha habido que requerir al solicitante para que subsane la solicitud presentada, se considerará que esta solicitud se encuentra en el puesto de orden correspondiente a la fecha en que se ha completado la subsanación requerida.

*Artículo 69. Justificación de la subvención.*

En aplicación del artículo 16 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, la convocatoria podrá señalar un plazo inferior a los seis meses, o a los tres meses desde la finalización del último mes natural objeto de la subvención, para la justificación del efectivo pago de la renta o del precio.

*Artículo 70. Compatibilidad y complementariedad en caso de situaciones de vulnerabilidad.*

A los efectos previstos en el artículo 10 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, se consideran en situación de vulnerabilidad las personas que se encuentren en las situaciones previstas en 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.

## TÍTULO II

### **Medidas complementarias del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.**

*Artículo 71. Disposiciones sobre régimen jurídico común.*

Quedan integradas dentro del régimen jurídico del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, las siguientes disposiciones de este decreto, salvo aquellas partes en que sean sólo aplicables al Plan de Vivienda:

- a) Las previstas en los apartados 4, 5 y 6, del artículo 7.
- b) Las recogidas en los artículos: 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

*Artículo 72. Determinación de los criterios de vulnerabilidad en los programas 1 y 3 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

1. Los criterios de vulnerabilidad en los programas 1 “Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio”, y 3 “Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio”, del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, serán los siguientes:

a) Se considerará que una unidad de convivencia está en situación de vulnerabilidad, a los efectos de aplicación de los artículos 15.2 y 34.3 del Real Decreto 853/2021, cuando la suma de los ingresos de todos sus miembros sea inferior al número de veces el IPREM (14 pagas) que se indica a continuación.

- Unidad de convivencia sin menores o sin personas con grado de discapacidad igual o superior al 33%: hasta 2,0 veces el IPREM.
- Unidad de convivencia con un menor o una persona con grado de discapacidad igual o superior al 33%: hasta 2,5 veces el IPREM.
- Unidad de convivencia con dos menores o personas con grado de discapacidad igual o superior al 33%: hasta 2,7 veces el IPREM.
- Unidad de convivencia con tres o más menores o personas con grado de discapacidad igual o superior al 33%: hasta 3 veces el IPREM.

b) En las situaciones de vulnerabilidad económica definidas en la letra a), la cuantía máxima de la ayuda por vivienda no superará los valores establecidos a continuación para cada uno de los dos programas, en función del ahorro energético conseguido con la actuación:

Ahorro energético conseguido con la actuación	Cuantía máxima de la ayuda por vivienda en situación de VULNERABILIDAD (euros)	
	Programa 1	Programa 3
$30\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 45\%$	20.250	15.750
$45\% \leq \Delta C_{ep,nren} < 60\%$	22.308	17.846
$\Delta C_{ep,nren} \geq 60\%$	26.750	23.500

En el supuesto de edificio unifamiliar acogido al programa 3, la cuantía máxima de la ayuda por vivienda en situación de vulnerabilidad será la misma que corresponde al programa 1 especificada en el cuadro anterior.

2. Los criterios anteriores podrán modificarse por la Comisión bilateral de seguimiento. En este caso, los nuevos criterios, que sustituirán a los anteriores, deberán publicarse mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda.

*Artículo 73. Determinación de rentas de alquiler y de los ingresos de las personas arrendatarias en el programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

1. Las rentas del alquiler, así como los ingresos de las personas arrendatarias de las viviendas que estén subvencionadas con cargo al programa 6 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, serán determinadas por la Comisión bilateral del seguimiento, de acuerdo con los artículos 66 y 68, respectivamente, de ese Real Decreto.

2. Las personas representantes de la Comunidad Autónoma de Aragón en esta Comisión se atenderán a los criterios previstos en el artículo 76 de este Decreto para determinar las condiciones de la promoción.

En el caso de que la Comisión bilateral de seguimiento adopte otros criterios diferentes, deberán publicarse por orden del Consejero competente en materia de vivienda. Los nuevos criterios serán los aplicables a la promoción para los que se haya establecido el acuerdo, pero deberán ser criterios que se apliquen

con carácter general y en términos objetivos, evitando que cada promoción tenga criterios diferentes.

3. En la resolución de concesión de subvención deberá indicarse si se trata de viviendas de alquiler social o de alquiler asequible. Asimismo, podrán ser también viviendas de protección oficial, debiendo seguirse las disposiciones previstas en el artículo 76 de este Decreto.

### TÍTULO III

#### **Medidas comunes a los dos Títulos anteriores**

*Artículo 74. Duración del destino de las viviendas subvencionadas.*

1. Las promociones nuevas de viviendas, incluidas las procedentes de procesos de rehabilitación, que se subvencionen con cargo a los programas que se detallan a continuación estarán sujetas a la finalidad determinada por cada uno de los programas durante toda su vida útil:

a) Del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025:

Programa 7, de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

Programa 8, de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

b) Del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:

Programa 6, de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

2. En el caso de que las viviendas subvencionadas estuvieran calificadas como viviendas protegidas, la vinculación a la finalidad determinada por la subvención será también por toda su vida útil, con independencia de que el régimen de protección como vivienda protegida sea inferior.

3. De esta duración del destino de las viviendas se dejará constancia en la resolución por la que se conceda la subvención. En el caso de que se califiquen como viviendas protegidas, también deberá hacerse constar en la resolución de calificación de la promoción.

4. Asimismo, deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad que las viviendas están sujetas al destino que corresponda, según la subvención concedida, durante toda su vida útil.

*Artículo 75. Repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles en contratos de arrendamiento de viviendas.*

No se podrá repercutir el Impuesto de Bienes Inmuebles en las personas arrendatarias si la vivienda sobre la que se suscriba el contrato de arrendamiento ha recibido una subvención de los programas indicados en los dos títulos anteriores de este decreto.

*Artículo 76. Viviendas de alquiler social y de alquiler asequible.*

1. A los efectos previstos en los programas contemplados en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:

a) Se entenderá por vivienda de alquiler social aquella destinada a personas o unidades de convivencia cuyos ingresos ponderados no superen tres veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM). La renta de alquiler o precio de uso será, como máximo, de 3'5 euros por metro cuadrado útil de la vivienda. En el caso de garajes y trasteros, el precio del alquiler o precio de uso será del 60 por ciento de la cuantía señalada para la vivienda por metro cuadrado.

b) Se entenderá por vivienda de alquiler asequible aquella destinada a personas o unidades de convivencia cuyos ingresos ponderados no superen cinco veces el IPREM. La renta de alquiler o precio de uso será, como máximo, de 7 euros por metro cuadrado útil de la vivienda. En el caso de garajes y trasteros, el precio del alquiler o precio de uso será del 60 por ciento de la cuantía señalada para la vivienda por metro cuadrado.

2. Para ponderar los ingresos, se aplicarán al IPREM los siguientes coeficientes multiplicadores serán los siguientes:

Nº miembros unidad convivencia	Coeficiente
1	0'9
2 o más	0'7

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

El coeficiente de la cuantía del IPREM se aplicará realizando una operación de división entre dicha cuantía y el coeficiente que corresponda.

3. En cualquier caso, los ingresos ponderados de las unidades de convivencia, así como las rentas de arrendamiento, o precio de uso, no podrán superar los límites máximos señalados en los reales decretos de referencia.

4. Las viviendas de alquiler social o alquiler asequible podrán tener la condición de vivienda protegida, si se cumplen las normas y procedimientos de calificación correspondientes. En cualquier caso, los límites de ingresos ponderados de las unidades de convivencia, así como las rentas de alquiler, o precios de uso, no podrán superar las previstas como máximas en los puntos 1 y 2 de este artículo.

5. Las viviendas de alquiler social o asequible podrán destinarse a personas y unidades de convivencia en situaciones socioeconómicas de riesgo, tales como víctimas de violencia de género, desahucios, catástrofes, programas de erradicación del chabolismo y otras similares. En estos casos, será necesaria una resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda que reserve la vivienda a este destino, bien con carácter general, bien para una persona o unidad de convivencia concretas.

6. En la resolución por la que se conceda la subvención prevista en los programas incluidos en los reales decretos de referencia, citados en el punto 1 de este artículo, deberá indicarse si se trata de vivienda de alquiler social o de alquiler asequible. Asimismo, se deberá indicar si es una promoción de viviendas que se haya calificado como vivienda protegida, o esté en proceso de dicha calificación. En este último caso, habrá de emitirse una nueva resolución en el momento en que se conceda, o deniegue, la calificación definitiva, a los efectos de conocimiento de los interesados.

#### *Artículo 77. Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida.*

Las promociones de viviendas nuevas que se financien con cargo a los programas siguientes, recogidos en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, y en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, deberán de reservar viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida en los mismos porcentajes, y durante el mismo período de reserva que la prevista en la normativa sobre vivienda protegida:

a) Del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025:

Programa 7, de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

Programa 8, de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

b) Del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia:

Programa 6, de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

*Artículo 78. Inspección de Vivienda.*

1. La Inspección de Vivienda tendrá facultades para comprobar el cumplimiento efectivo de las condiciones determinadas por la concesión de la subvención durante toda la vida útil de las viviendas, sin perjuicio de las competencias que le atribuye la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

2. Asimismo, también tendrá competencia para la aplicación del Plan de Medidas Antifraude, según el artículo 22 del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y el artículo 6 de la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

## TÍTULO IV

### **Medidas en materia de vivienda protegida**

## CAPÍTULO I

### **Tipología de actuaciones protegidas**

*Artículo 79. Viviendas protegidas de nueva construcción.*

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

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

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

- a) Vivienda de promoción privada de régimen especial (VPA RE).
  - b) Vivienda de promoción privada de régimen general (VPA RG).
  - c) Vivienda de promoción privada de régimen tasado (VPA RT).
3. El acceso a las viviendas protegidas podrá ser en régimen de alquiler, alquiler con opción de compra o compra.
3. Se considerarán viviendas protegidas de nueva construcción aquellas que procedan de una rehabilitación integral. En todo caso, las viviendas resultantes de la rehabilitación han de cumplir todos los requisitos exigibles a las viviendas protegidas.

*Artículo 80. Requisitos generales de calificación.*

1. La calificación como protegida se otorgará para la promoción completa, y deberá especificar el destino de las viviendas en propiedad, arrendamiento o alquiler con opción a compra.
2. Las obras de construcción no habrán sido iniciadas en el momento de solicitar la calificación provisional. No obstante, aún iniciadas las obras, podrá otorgarse la calificación provisional cuando el inicio de éstas se haya comunicado al Servicio Provincial competente en materia de vivienda, siempre que quede suficientemente acreditado el cumplimiento de las normas técnicas aplicables y, tratándose de cooperativas o comunidades de bienes, se haya presentado la documentación preceptiva previa a la calificación provisional.
3. Las viviendas que hayan sido calificadas provisionalmente con destino a arrendamiento podrán calificarse provisionalmente de nuevo como viviendas con destino a venta, a solicitud del promotor, y en todo caso antes de la calificación definitiva. Asimismo, cabrá el supuesto inverso de viviendas calificadas provisionalmente con destino a venta en las que el promotor solicite su cambio a arrendamiento.
4. De la calificación definitiva se tomará razón en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

*Artículo 81. Repercusión del suelo y la urbanización.*

1. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento, o del treinta por ciento en el caso de viviendas de régimen tasado, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. En promociones que incluyan diferentes tipologías de vivienda protegida, la repercusión de suelo se calculará aplicando el porcentaje que corresponda a cada tipología por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas de las diferentes tipologías.

2. El cálculo del valor de la repercusión previsto en el apartado 1 de este artículo se realizará, para los locales de negocio y anejos, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En el caso de los locales de negocio se tomará como valor el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción. Este valor podrá incrementarse en un cincuenta por ciento, o bien en una cifra superior siempre que se justifique mediante certificado de tasador independiente debidamente homologado e inscrito en el correspondiente registro del Banco de España

b) En el caso de anejos no vinculados, que no sean locales de negocio, se tomará como valor el precio previsto en el artículo 96, apartado 1, letra c) de este Decreto.

c) En el caso de anejos vinculados el valor será el del sesenta por ciento del precio del metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

3. El incumplimiento de este precepto podrá dar lugar a la infracción prevista en los artículos 44 l) y 8.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

## CAPÍTULO II

### **Régimen general de la vivienda protegida**

*Artículo 82. Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.*

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

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

3. Las limitaciones al poder de disposición deberán constar como nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

*Artículo 83. Duración del régimen de protección y descalificación.*

La duración del régimen legal de protección de las viviendas protegidas, así como el de descalificación, serán los establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

*Artículo 84. Precios máximos en segundas y ulteriores transmisiones.*

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

### CAPÍTULO III

#### **Acceso a vivienda protegida**

#### SECCIÓN 1.<sup>a</sup> DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo 85. Condiciones generales para acceder a la vivienda protegida.*

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

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

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

c) No podrán superar 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen especial o de viviendas

protegidas de promoción pública. Los ingresos mínimos serán superiores al IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

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

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

- a) Mujeres víctimas de la violencia de género.
- b) Víctimas del terrorismo.
- c) Familias, jóvenes de hasta 35 años, personas separadas y divorciadas, con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el IPREM.
- d) mayores de 65 años, familias constituidas por el padre o la madre y los hijos, con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM.
- e) Familias en las que uno de sus miembros tenga discapacidad reconocida oficialmente superior al 33 por ciento, con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM.
- f) Afectados por situaciones catastróficas.
- g) Personas sin hogar o procedentes de actuaciones de erradicación del chabolismo.

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

#### *Artículo 86. Ingresos de la unidad de convivencia en vivienda protegida.*

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

- a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en la Ley del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia relativa al último período impositivo con plazo de

presentación vencido. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la Administración autonómica podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que permita evaluar los ingresos.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) El número de veces del IPREM resultante se ponderará mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicadores:

Número de miembros de la unidad de convivencia	Coeficiente
1	0'9
2 o más	0'7

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

2. Salvo que expresamente se disponga lo contrario, todas las referencias a ingresos en materia de vivienda protegida que se contengan en este decreto, se considerarán relativas a ingresos ponderados.

#### Artículo 87. Resolución.

1. La calificación de actuación protegida corresponde al Director General competente en materia de vivienda, que podrá delegar en los Directores de los Servicios Provinciales.

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

2. El plazo para resolver sobre la calificación de actuación protegida será de dos meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá efectos estimatorios en lo relativo a la calificación de actuación protegida, sin que puedan entenderse estimadas por silencio administrativo solicitudes de calificación de actuación protegida en contra de la normativa de vivienda protegida.

Artículo 88. *Promociones por fases.*

1. Las promociones de viviendas protegidas deberán ejecutarse al amparo de un único expediente y calificación provisional.
2. La calificación provisional como protegida para este tipo de promociones se otorgará para la promoción completa, que deberá incluir el proyecto de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide la actuación y delimitándolas en los planos con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase. La ejecución de los elementos y servicios comunes a todas las fases se incluirá en la primera fase.
3. Por cada fase de la promoción que se inicie, deberá existir una resolución independiente que se incorporará en forma de anexo a la calificación provisional única, que deberá incluir las especificaciones arquitectónicas que en relación con cada fase procedan y se hayan de ejecutar en ella, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado. Salvo para el caso de la primera fase, cuyas especialidades vendrán determinadas en la calificación provisional única, las resoluciones independientes aprobadas para cada fase deberán incluir la determinación del precio máximo que en cada caso corresponda.
4. La calificación definitiva en la promoción por fases, se otorgará, en su caso, independientemente, para cada una de las fases.
5. Cada fase deberá cumplir el porcentaje que legalmente proceda de reserva de viviendas para personas con discapacidad sin que el número final de viviendas reservadas en el conjunto de las fases resulte inferior al que hubiera procedido si se hubiesen promovido conjuntamente.

Artículo 89. *Composición de las promociones de viviendas de régimen tasado.*

1. El número máximo de viviendas de régimen tasado que pueden calificarse en una promoción no podrá superar el 50 por ciento y, en todo caso, estará limitado al cumplimiento de alguno de los condicionantes siguientes:
  - a) Que el precio medio de la superficie de las viviendas calificadas destinadas a la venta no supere en más de un 5 por ciento el precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general en el mismo ámbito territorial.
  - b) Que el precio medio de la superficie de las viviendas calificadas no supere en más de un 10 por ciento el precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general en el mismo ámbito territorial, cuando las viviendas no calificadas como régimen tasado sean destinadas al arrendamiento.

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

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

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

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

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

b) Deberán identificarse las diferentes tipologías de viviendas protegidas en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

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

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

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

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

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

## SECCIÓN 2ª. PRECIOS Y RENTAS MÁXIMOS

Artículo 90. *Establecimiento de los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas.*

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

Artículo 91. *Precios y rentas máximos de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas.*

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

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

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

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

2. El precio de la renta de las viviendas destinadas a alquiler durante veinticinco años se establece en el 4 por ciento sobre el precio máximo de venta establecido en el apartado anterior, y el 5 por ciento, cuando lo sean durante diez años. Esta renta inicial podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, siempre que la renta no supere la que resulte de aplicar el 4 o el 5 por ciento, según proceda, al precio máximo de venta vigente de la vivienda protegida de la misma tipología. El arrendador podrá realizar las repercusiones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, siempre y cuando la suma de la renta del arrendamiento y las citadas repercusiones no superen la renta máxima posible fijada en este apartado. En ningún caso se podrá repercutir el Impuesto de Bienes Inmuebles.

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

*Artículo 92. Precios y rentas máximos de viviendas de promoción pública.*

Los precios máximos de las viviendas calificadas de promoción pública, que obtengan calificación provisional a partir de la entrada en vigor de este Decreto, serán los siguientes:

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

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

*Artículo 93. Declaración y precios y rentas máximos de viviendas protegidas en ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

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

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

Tipologías vivienda	Grupo A	Grupo B	Grupo C
Promoción Pública	20%	10%	5%
Régimen Especial	20%	10%	5%
Régimen General	39%	35%	25%
Régimen Tasado	39%	35%	25%

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

4. Los incrementos porcentuales del apartado 2 de este artículo podrán modificarse, al alza o a la baja, mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda, en función de la evolución de los costes de construcción y de la capacidad económica de los demandantes.

*Artículo 94. Precios máximos de garajes, trasteros y otros anejos.*

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

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

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

c) Si no estuvieren vinculados y se enajenasen a favor de tercero no adquirente ni adjudicatario de vivienda en la promoción, el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción. El precio de los anejos que no sean locales de negocio se podrá incrementar como máximo un treinta por ciento

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

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

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

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

*Artículo 95. Incremento de precios y rentas máximos en actuaciones convenidas.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO IV

### Fomento del mercado del alquiler de vivienda protegida

#### SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 96. *Requisitos de los arrendatarios de viviendas protegidas.*

Los arrendatarios de las viviendas protegidas deberán cumplir con los requisitos previstos en el Reglamento de Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

#### SECCIÓN 2ª. PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DESTINADA AL ARRENDAMIENTO

Artículo 97. *Régimen de arrendamiento y precios de venta.*

1. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento habrán de mantener dicho régimen de uso durante 10 o 25 años.
2. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a diez años podrán venderse, una vez transcurrido dicho plazo desde la calificación definitiva, por un precio máximo de 1,5 veces el determinado en la calificación provisional, y todo ello con independencia del mantenimiento de su condición de protegidas; o de 1,7 veces, en el caso de viviendas protegidas en arrendamiento a 10 años con opción de compra. Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento hubiera de prolongarse por encima de diez años, por exigencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir del cumplimiento del plazo de 10 años, en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.
3. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a veinticinco años podrán venderse, una vez transcurrido dicho plazo desde la calificación definitiva, por un precio correspondiente al de una vivienda protegida del mismo tipo y calificada provisionalmente en el momento de la venta.
4. A efectos de lo previsto en los apartados 2 y 3, tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas. No será exigible el plazo mínimo de cinco años de alquiler para aquellos inquilinos que hayan accedido a la vivienda mediante sorteo público.

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

6. La duración legal del régimen de protección, independientemente del régimen de uso, será la establecida en el artículo 84 de este Decreto.

#### Artículo 98. *Enajenación y gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento.*

1. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en este Decreto.

2. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán enajenarlas por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro. Asimismo, en el caso de que el propietario de las viviendas no lo sea de todas las de la promoción, podrá enajenar viviendas aisladas a sociedades cuyo objeto social incluya el arrendamiento de viviendas.

Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización de Departamento competente en vivienda.

Los nuevos propietarios deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas, y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de los transmitentes.

Los propietarios a que se refiere este apartado podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

3. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen.

4. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para alquiler como viviendas protegidas para venta, antes de su calificación definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso.

Artículo 99. *Vivienda protegida en arrendamiento a 10 años con opción de compra.*

1. Los contratos de arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a diez años podrán incluir una cláusula de opción de compra a favor del inquilino que permanezca al menos cinco años en la vivienda protegida.
2. La opción de compra podrá ejercitarse, una vez transcurridos diez años desde la calificación definitiva, por el inquilino que haya permanecido al menos los cinco últimos años en la vivienda.
3. Los inquilinos de los primeros cinco años desde la calificación definitiva de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a diez años podrán prorrogar su contrato de forma obligatoria para el arrendador hasta que puedan ejercer su derecho a la opción de compra por haber transcurrido el plazo inicial de diez años desde la calificación definitiva.
4. El inquilino que desee ejercer la opción de compra deberá manifestarlo por escrito al arrendador y remitir copia al Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón dentro del último año de los cinco necesarios para generar tal derecho, salvo que se prorrogue el arrendamiento, en cuyo caso deberá manifestarlo durante el último año de la prórroga.
5. Si el comprador fuera el inquilino de la vivienda, se deducirá del precio a satisfacer, en concepto de pagos parciales adelantados al menos el treinta por ciento de la suma de los alquileres satisfecho por el inquilino y sin actualizaciones.

## CAPÍTULO V

### **Alojamientos protegidos alternativos a las viviendas tradicionales**

Artículo 100. *Régimen de los alojamientos alternativos.*

1. Se podrán promover alojamientos protegidos destinados al alquiler o a la cesión de uso sobre suelos a los que la ordenación urbanística atribuya un uso compatible con el destino de estos alojamientos, con los siguientes requisitos:
  - a) La superficie útil mínima será de 15 metros cuadrados por persona. En todo caso, los alojamientos no podrán superar los 90 metros cuadrados.
  - b) Al menos un 30 por ciento de la superficie útil de la edificación deberá destinarse a servicios generales, comunes o asistenciales.

- c) Las plazas de garaje y trastero se incluirán como protegidos.
- d) Los espacios reservados a locales de negocio se distinguirán de los destinados a los servicios comunes. Su régimen será el mismo que el previsto para las viviendas protegidas.
2. Los requisitos de acceso a este tipo de alojamientos serán los mismos que los previstos para las viviendas protegidas. No obstante, estos alojamientos podrán destinarse a colectivos relacionados con la comunidad universitaria, personal investigador y científico y otros similares, debiendo aprobar la Dirección General competente en materia de vivienda las concretas condiciones de acceso a los mismos.
3. La renta máxima será la determinada en este Decreto para las viviendas de régimen general. A estos efectos, se imputará un máximo del 30 por ciento de la superficie destinada a servicios generales, comunes o asistenciales. En todo caso, en las calificaciones provisional y definitiva se autorizarán los servicios comunes, de acuerdo con lo previsto en el apartado 4 de este artículo. Los servicios comunes se facturarán con independencia de la renta de alquiler, en el caso de su utilización voluntaria por cada inquilino. El precio de estos servicios sumado a la renta que pague el inquilino no podrá ser superior al máximo correspondiente a la renta de una vivienda protegida para arrendamiento a 25 años de régimen tasado.
4. La promoción de estos alojamientos protegidos requerirá la celebración de un convenio específico entre el Departamento competente en materia de vivienda y el promotor de la actuación. Este convenio deberá prever, entre otras circunstancias, todos los aspectos relativos a los servicios comunes de la promoción, así como los relativos a la adjudicación y condiciones técnicas de los alojamientos.

Disposición adicional primera. Modificación de parámetros.

Mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda podrán modificarse todos los parámetros numéricos previstos en el articulado de este Decreto.

Disposición adicional segunda. Parámetros acordados o modificados en el marco de la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda 2022-2025.

Todos los parámetros relativos a rentas, precios, perfiles de los arrendatarios o cesionarios, y cualquier otro similar, que se acuerden en el seno de la Comisión Bilateral del Plan de Vivienda 2022-2025, en el marco del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, deberán ser publicados mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Disposición adicional tercera. Denominación de los de los artículos del Título I de este decreto.

En los artículos de este decreto que desarrollan y complementan los programas del Plan de Vivienda 2022-2025, en el Título I, se ha utilizado la misma denominación para titularlos que la prevista en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, con la finalidad de garantizar la máxima seguridad jurídica, para que los distintos operadores jurídicos puedan relacionar los artículos de este decreto con los correspondientes en el citado real decreto.

Disposición adicional cuarta. Módulo básico de Aragón, a los efectos de cálculo de precios y rentas de la vivienda protegida.

1. La cuantía del módulo básico de Aragón para el cálculo de los precios de venta y rentas de arrendamiento de las viviendas protegidas se fija en 758 euros el metro cuadrado.
2. Este módulo podrá ser modificado por orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Disposición adicional quinta. Ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida.

Se declaran expresamente en vigor la Orden VMV/634/2022, de 17 de mayo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida, y la Orden VMV/1156/2022, de 27 de julio, por la que se declaran nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior en vivienda protegida.

Disposición transitoria primera. Viviendas subvencionadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.

La vinculación prevista en el artículo 74 de este decreto para todas las viviendas que hayan recibido subvención de alguno de los programas del Plan de vivienda, o del programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, no será aplicable si se ha solicitado la subvención con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

En estos casos, la vinculación a la finalidad prevista en cada programa tendrá la duración que corresponda según el régimen jurídico de la subvención.

Disposición transitoria segunda. Repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles.

La disposición que limita la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles prevista en el artículo 75 de este decreto no será aplicable si la subvención se ha concedido antes de la entrada en vigor de este decreto, salvo que se trate de viviendas protegidas. En estos casos se aplicará el régimen previsto en las bases reguladoras del correspondiente programa de subvenciones.

Disposición transitoria tercera. Solicitudes de calificación provisional de vivienda protegida pendientes de resolver.

A las solicitudes de calificación provisional de vivienda protegida que se encuentren pendientes de resolver a la entrada en vigor de este decreto les será de aplicación la modificación del artículo 1 del Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón, aprobado por el Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, en la redacción contemplada en la Disposición adicional primera de este mismo decreto.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas todas aquellas normas de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este decreto.
2. Queda derogado el Decreto 62/1986, de 4 de junio, de la Diputación General de Aragón, sobre regulación del trámite del informe relativo a condiciones higiénico sanitarias de viviendas y locales, previo a la concesión de licencia municipal de obras.
3. Queda derogado 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. No obstante, las modificaciones realizadas en las disposiciones finales por ese decreto en otras normas reglamentarias, seguirán vigentes en la redacción modificada.

Disposición final primera. Modificación del Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón, aprobado por el Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

1. Se modifica el artículo 1 del Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles de Aragón, que figura como anexo al Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, que queda redactado como sigue:

“Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente norma establece las condiciones técnicas mínimas para que una promoción de viviendas pueda ser declarada protegida en Aragón.

2. El personal competente en materia de vivienda protegida de la Dirección General de Vivienda comprobarán exclusivamente el cumplimiento de las condiciones técnicas mínimas previstas en este Reglamento para que una vivienda obtenga la calificación como vivienda de protección”.

2. Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que queda redactado de la siguiente forma:

“2. Limitaciones de superficies en vivienda:

a) La superficie útil cerrada de la vivienda nunca superará los 90,00 m<sup>2</sup>, salvo en los casos de familia numerosa, viviendas adaptadas para personas con discapacidad o dependientes, que podrán tener 120 m<sup>2</sup>. También podrán tener 120 m<sup>2</sup> las viviendas protegidas unifamiliares, ya sean exentas, ya estén adosadas a otras unifamiliares, en municipios de hasta tres mil habitantes.

b) La superficie útil exterior nunca superará el 20% de la superficie útil cerrada.

c) La superficie útil a efectos de venta y renta será la superficie útil total si ésta no supera los 90,00 m<sup>2</sup> y 90,00 m<sup>2</sup> si los superara, salvo en los supuestos en que se permitan viviendas protegidas con mayor superficie, en cuyo caso será la superficie útil total real, con un máximo de 120 m<sup>2</sup>”.

Disposición final segunda. Modificación del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Se modifican los artículos 25 y 26 del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, que quedan con la siguiente redacción:

“Artículo 25. Reserva de viviendas.

1. En todas las promociones de vivienda protegida se reservará a las personas con movilidad reducida, un porcentaje no inferior al 4% del volumen total de las viviendas.

2. Para el cómputo del volumen a reservar se contará el volumen total construido sobre rasante en la promoción.

#### Artículo 26. Periodo de reserva.

1. Las viviendas objeto de reserva podrán ser solicitadas en el plazo de seis meses, a partir de la calificación definitiva, por personas con movilidad reducida. Transcurrido ese plazo, podrán venderse a cualquier solicitante, teniendo prioridad las entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia y sin ánimo de lucro que pretendan el establecimiento de un centro social para personas con discapacidad, considerado servicio social especializado en la legislación vigente.

2. No obstante, en el caso de promociones realizadas en localidades de menos de cinco mil habitantes, el promotor podrá solicitar autorización de venta a personas que no tengan la movilidad reducida después de tres meses a partir de la calificación definitiva. Para la concesión de esta autorización, el promotor ha de haber publicado, en un periódico de los de mayor tirada de la provincia, un anuncio, al menos en dos ocasiones, y siempre en domingo, de la disponibilidad de la vivienda o viviendas para personas con movilidad reducida. La publicación ha de realizarse tanto en el formato papel como digital, en el caso de que el periódico tenga dicha versión digital, para favorecer la aplicación del principio de accesibilidad universal.

El órgano competente para conceder la autorización será el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. En el caso de promociones para uso propio, incluidas las que se promuevan en comunidad de bienes o en régimen de cooperativa, las viviendas objeto de reserva podrán ser adjudicadas desde el primer momento, sin plazo de reserva, a cualquier persona, si no hay comuneros o cooperativistas que tengan la movilidad reducida.”

Disposición final tercera. Modificación del Decreto 127/2005, de 21 de junio, del Gobierno de Aragón, en materia de patrimonio constituido por las viviendas de promoción pública y suelo gestionado por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Uno. Se modifica el artículo 1 que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Es objeto de este Decreto la regulación de la administración, gestión, conservación y disposición del patrimonio expresamente adscrito al Departamento competente en materia de vivienda y suelo para el cumplimiento de sus fines. Este patrimonio comprende:

a) Suelo de carácter residencial, industrial y de servicios.

b) Viviendas protegida y libre.

2. Asimismo, el Departamento que tenga asignadas las funciones en materia de vivienda y suelo, tendrá las competencias que se le atribuyan en este Decreto o en otras disposiciones legales o reglamentarias sobre los siguientes bienes y derechos:

a) Viviendas libres y viviendas sujetas a algún régimen de protección pública sobre suelos públicos o que hayan sido transmitidos al sector privado con la finalidad de promover viviendas.

b) Viviendas libres y viviendas sujetas a algún régimen de protección pública sobre suelos privados, siempre que hayan sido objeto de una ayuda pública de las previstas en los programas de actuaciones del Departamento competente en materia de vivienda y suelo.

3. Las demás disposiciones legales vigentes con carácter general en materia de patrimonio serán de aplicación supletoria.”

Dos. Se modifica el Capítulo II, que queda con la siguiente redacción:

## “CAPITULO II

Disposición y gestión del patrimonio inmobiliario constituido por viviendas y anejos.

### Artículo 4. *Viviendas.*

1. El régimen jurídico aplicable a las viviendas gestionadas por la Dirección General competente en materia de vivienda será el siguiente:

a) Las viviendas protegidas se registrarán por el régimen jurídico que les corresponda en función del momento en que fueron calificadas como protegidas. No obstante, en el caso de que se trate de viviendas protegidas de promoción privada, mientras la vivienda sea gestionada por la Dirección General competente en materia de vivienda, no se podrán descalificar; asimismo, en el caso de que por el transcurso del tiempo la vivienda fuera a perder su régimen de protección, se prorrogará éste mientras esté gestionada por la citada Dirección General.

b) Las viviendas de promoción pública, incorporadas al patrimonio gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda, bien sea desde su calificación como protegidas, bien por cualquier otro negocio jurídico que las haya incorporado a dicho patrimonio, se registrarán por el régimen de tales de viviendas durante toda su vida útil.

c) Las viviendas que no se hayan calificado como protegidas se registrarán por el régimen jurídico de las viviendas de promoción pública.

2. Las viviendas citadas en el punto anterior podrán incorporarse a programas específicos de finalidad social. En estos casos, la renta de arrendamiento, uso, o régimen similar, así como el régimen de acceso a las viviendas, serán los previstos en el programa social. Si la vivienda es protegida, en ningún momento perderá este carácter por su incorporación al programa social.

#### Artículo 5. *Locales de negocio y plazas de garaje.*

1. Los locales de negocio y plazas de garaje situados en inmuebles de promoción pública, así como aquellos que se hayan incorporado al patrimonio gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda, se enajenarán mediante subasta pública, formalizándose con el adjudicatario la correspondiente compraventa.

2. No obstante, estos inmuebles podrán enajenarse o arrendarse, de forma directa, a favor de propietarios e inquilinos de las viviendas situadas en el mismo inmueble. En este caso el precio será el máximo permitido por la normativa en materia de vivienda protegida para este tipo de locales y garajes. La adjudicación se realizará a través de un procedimiento de sorteo entre los vecinos interesados.

3. Los locales de negocio y plazas de garaje también podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social, así como, si celebrada la correspondiente subasta pública no concurriesen licitadores, no se hubiesen declarado admisibles las propuestas presentadas o bien el rematante no cumpla las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

4. La cesión gratuita de estos inmuebles sólo será posible en los supuestos en que se destinen a servicios públicos o a otros fines de utilidad pública o interés social.

5. El Departamento competente en materia de vivienda y suelo podrá arrendar a Entes Públicos, Fundaciones y Asociaciones sin ánimo de lucro que lo soliciten, aquellos locales de negocio y plazas de garaje cuya explotación directa por el mismo no sea previsible. En todo caso, el arrendamiento se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos y, supletoriamente, por el Código Civil.

6. No obstante, previamente a cualquier disposición de los inmuebles a que se refiere este artículo, deberá efectuarse comunicación al Departamento competente en materia de patrimonio por si fueran de interés para servicios propios de la Comunidad Autónoma.”

Disposición final cuarta. Modificación del Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón.

1. Se añade un punto 7 al artículo 7, con el siguiente tenor:

“7. En el caso de que las viviendas incorporadas a la Bolsa de Alquiler Social sean de titularidad de la Comunidad Autónoma de Aragón, y gestionadas por la Dirección General competente en materia de vivienda, se aplicará el régimen previsto en este Decreto. Si la vivienda es protegida, en ningún momento perderá este carácter por su incorporación a la Bolsa de Alquiler Social, si bien su régimen de gestión, tales como el arrendamiento, la determinación de rentas o el acceso a la vivienda, será el previsto en este Decreto.

También se aplicará el régimen previsto en este Decreto en caso de viviendas protegidas incorporadas a la Bolsa de Alquiler Social, ya sean de titularidad pública o privada, mientras permanezcan incorporadas a la Bolsa, si bien en ningún caso perderán su condición de viviendas protegidas.”

2. Se modificar el artículo 9, que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 9. *Requisitos de las personas beneficiarias.*

1. Podrán resultar beneficiarias de las viviendas incluidas en la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler social de Aragón las personas individuales que vivan solas o las unidades de convivencia que acrediten cumplir las condiciones o requisitos siguientes:

a) Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia o la persona individual en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

b) Percibir unos ingresos anuales por la unidad de convivencia o la persona individual no superiores a la cantidad de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), por catorce mensualidades. Por orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá modificarse el nivel máximo de IPREM exigido en atención al contexto social y económico existente.

Los ingresos percibidos por la unidad de convivencia o por la persona individual se ponderarán mediante la aplicación un coeficiente reductor, según se determina en el apartado 2 de este artículo.

c) Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra vivienda por causa no imputable a los mismos o a sus familiares de primer grado.

2. Para ponderar los ingresos previstos en el apartado anterior, se aplicarán los siguientes coeficientes reductores:

Nº miembros unidad convivencia	Coeficiente
2	0'9
3	0'8
4	0,7
5	0,6
6 o más	0,5

A las unidades de convivencia en las que uno de sus miembros sea una persona con discapacidad igual o superior al 33 %, dependencia con grado reconocido, o incapacidad laboral de carácter permanente en cualquiera de sus modalidades, se añadirá un 0'1 al coeficiente que le corresponda.

Para obtener la finalidad pretendida, los ingresos se multiplicarán por el coeficiente que corresponda, obteniendo un efecto reductor de los ingresos reales, que se cotejarán con el correspondiente número de veces el IPREM señalado anteriormente.

3. Para el cálculo de los ingresos se computarán las rentas de todos los miembros de la unidad familiar por cualquier concepto, relativas al último ejercicio fiscal cerrado.”

3. Se modifica el artículo 14, que queda con la siguiente redacción:

“Artículo 14. *Renta máxima en las cesiones a título oneroso.*

1. La renta máxima a percibir por la persona cedente de la vivienda arrendada será de 4€/m<sup>2</sup> de superficie útil con un límite máximo mensual de 400€/vivienda. Mediante orden del consejero competente en materia de vivienda se podrán establecer otros límites inferiores a percibir en función de la localidad, tamaño y condiciones de la vivienda, así como en función de las circunstancias socioeconómicas de la persona arrendataria, según se dispone en el siguiente apartado de este artículo.

2. La renta máxima a abonar por la persona arrendataria será de 3€/m<sup>2</sup> de superficie útil con un límite máximo mensual de 300€/vivienda. La renta real a pagar, con el límite citado, se ajustará a las condiciones socioeconómicas del arrendatario, de acuerdo con la siguiente escala:

Ingresos ponderados inferiores o iguales a 1 vez el IPREM: se abonará el 15% de los ingresos ponderados de la unidad de convivencia.

Ingresos ponderados superiores a 1 vez el IPREM e inferiores o iguales a 1,5 IPREM: se abonará una renta no inferior al 15% ni superior al 30% de los ingresos ponderados de la unidad de convivencia.

3. No obstante, la escala anterior se podrá modificar, tomando en consideración las circunstancias previstas en el artículo 11.1 de este mismo decreto, y las

situaciones de vulnerabilidad previstas en 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, con la finalidad de reducir la renta hasta el límite del importe mínimo establecido en función del número de metros de la vivienda, recogido en el apartado 8 de este artículo. La valoración de estas circunstancias para la fijación de la renta se reflejará en un informe que obrará en el expediente.

Para la determinación de la renta, dentro de la escala anterior, también podrán tenerse en cuenta la superficie, localización y condiciones de la vivienda.

4. La ponderación de los ingresos se realizará aplicando los coeficientes previstos en el artículo 9.

Para el cálculo de los ingresos se computarán las rentas del último ejercicio fiscal de todos los miembros de la unidad familiar, por cualquier concepto.

5. Mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda, podrán modificarse las escalas determinadas en el punto 2 de este artículo. En el supuesto de modificarse el límite máximo del IPREM, previsto en el artículo 9 de este decreto, deberá procederse al ajuste de las escalas de determinación de renta anteriores, mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón garantizará en todo caso a la persona cedente la percepción de la renta establecida una vez celebrado el contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el presente decreto.

7. Se podrán establecer periodos de carencia de hasta 6 meses en los supuestos que se determinen mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda

8. Se establece una renta mínima a pagar por las personas arrendatarias, en función del tamaño de la vivienda adjudicada:

- Renta mínima de 75 € mensuales para viviendas con una superficie habitable inferior a 60 m<sup>2</sup>.

- Renta mínima de 85 € mensuales por viviendas con una superficie habitable igual o superior a 60 m<sup>2</sup>.”

Disposición final quinta. Entrada en vigor y período de vigencia.

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

2. En el caso de que se prorrogue la vigencia del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, las disposiciones previstas en este decreto, que tienen como marco de referencia las dos normas estatales, se considerarán automáticamente prorrogadas por el mismo tiempo de ampliación de la vigencia que se prevea en los dos reales decretos.

3. Las disposiciones contenidas en el Título III de este decreto tendrán vigencia indefinida