

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE FOMENTO

19461 *Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

La política de vivienda en España a finales del año 2010 gira en torno a dos ejes prioritarios: El fomento del mercado de viviendas en arrendamiento y la promoción de la rehabilitación del parque residencial existente.

El fomento del arrendamiento intenta mejorar la situación de escasez y el elevado precio de las viviendas ofrecidas en este régimen de tenencia y facilitar así el acceso de los ciudadanos a viviendas en alquiler.

La rehabilitación residencial, por su parte, tiende a racionalizar la existencia de un importante parque residencial en España. Además de su fuerte capacidad específica para generar empleo, constituye una alternativa parcial a la nueva construcción residencial, y de carácter más sostenible que ésta última.

En general, ambas líneas de actuación contribuyen a dar respuesta a problemas de alojamiento de una parte de la población, aliviando la presión de la demanda de nuevas viviendas.

La irrupción en España de las consecuencias de la severa crisis financiera mundial, ha dado lugar a un nuevo escenario en el que, por una parte, se ha hecho más difícil la provisión de la financiación hipotecaria necesaria para el subsector de la vivienda, circunstancia que afecta asimismo al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (en adelante, PEVyR). Por otra parte, se ha hecho imprescindible afrontar un gran esfuerzo de contención y reajuste presupuestario por las Administraciones Públicas, que repercute en todos los ámbitos de la política económica, incluyendo la relativa a la vivienda, en el cual se enmarca el mencionado PEVyR.

Este real decreto adapta el PEVyR a las nuevas circunstancias indicadas, manteniendo, no obstante, las prioridades asignadas a la política de fomento del sector arrendaticio y de rehabilitación del parque residencial existente.

En cuanto al fomento del arrendamiento de viviendas, este real decreto pretende, por una parte, y dentro del contexto de la mencionada e imprescindible contención presupuestaria, facilitar la satisfacción de las necesidades de alojamiento de diversos colectivos mediante una oferta suficiente de viviendas protegidas en arrendamiento, así como, por el lado de la demanda, proseguir el apoyo económico a los demandantes de viviendas en arrendamiento.

A dichos efectos, este real decreto acota y especifica con mayor claridad lo relativo a la vivienda protegida en alquiler con opción de compra, como alternativa de gran interés para muchos ciudadanos. Y, aunque reduce las cuantías de las subvenciones a los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento, ello tiene lugar en un contexto de notable grado de cumplimiento de las líneas de actuaciones en materia de arrendamiento, en el PEVyR.

Por lo que se refiere a las actuaciones protegidas de rehabilitación del parque residencial existente, con el mantenimiento de las ayudas estatales se contribuye a resolver los problemas de alojamiento digno de la población. Mediante esta línea de actuaciones protegidas, se está apostando además, de modo muy especial, por la sostenibilidad y la eficiencia, al optimizar el uso sostenible de la producción ya existente de viviendas como alternativa para atender las necesidades sociales de la población.

Simultáneamente, el PEVyR presta su apoyo a la adquisición de viviendas protegidas y usadas, como alternativa de cara a la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población con niveles de ingresos medios o bajos.

En este sentido, este real decreto, aún cuando suprime la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), establece como novedad un posible tercer período quinquenal de subsidiación a los préstamos convenidos para la adquisición de las viviendas.

Además, este real decreto regula por vez primera la adquisición del derecho de superficie de las viviendas protegidas para venta. Se trata de una nueva fórmula intermedia que facilita la adquisición temporal de las viviendas, a un precio más reducido que el normal, de forma que satisfagan las necesidades de alojamiento de sus adquirentes a lo largo de su ciclo vital.

Este real decreto suprime las subvenciones estatales para la urbanización de suelo edificable destinado de forma especial a viviendas protegidas, habida cuenta de que la situación actual, con excedentes de suelo edificable y reducciones de sus precios medios, permite dejar de considerar como prioritaria esta modalidad de actuación protegida.

Finalmente, el real decreto acepta con carácter estable algunas de las iniciativas que, con carácter transitorio, había recogido el Real Decreto 2066/2008, con la modificación introducida por el real decreto 1961/2009, con el propósito de consolidar la orientación del PEVyR hacia la problemática más actual del subsector, entre la que cuenta de modo especial la situación de los stocks de vivienda libre no vendida.

En definitiva, este real decreto adapta el PEVyR a las exigencias de restricción presupuestaria, manteniendo, sin embargo, sus principales finalidades, tanto en lo que respecta a sus prioridades de carácter estructural más destacadas, como a su atención a las necesidades y problemática específica del subsector vivienda en el momento actual.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 17 de diciembre de 2010,

DISPONGO

Artículo único. *Modificación del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

Uno. El apartado 2 del artículo 2 queda redactado como sigue:

«2. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas destinadas a vivienda habitual del arrendatario, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, o procedentes de rehabilitación, la de viviendas usadas, y la adquisición del derecho de superficie de una vivienda protegida ya construida, siempre que se destinen a vivienda habitual del adquirente.»

Dos. El apartado 2 del artículo 10 queda redactado como sigue:

«2. Estos precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas y el de un trastero, vinculados en proyecto y registralmente. Las superficies útiles computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, serán, como máximo:

- a) 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, en sótano o cerrados en superficie, y 20 metros para dichos garajes en superficie de parcela y abiertos.
- b) En el caso de aparcamientos de motocicletas, 5 y 3 metros cuadrados, respectivamente.
- c) 8 metros cuadrados para los trasteros.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, en el caso de los garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50 por ciento en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán asimismo aplicables a los restantes garajes, anejos,

aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda.»

Tres. La letra c) del apartado 1 del artículo 12 queda redactada como sigue:

«c) El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora (en adelante EC).

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable será igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado», el mes anterior al de la fecha de formalización, más un diferencial que podrá tomar un valor entre 25 y 125 puntos básicos en el caso de préstamos a adquirentes de viviendas y promotores de rehabilitación, y entre 25 y 250 puntos básicos en el caso de préstamos a promotores de viviendas protegidas para venta o alquiler, o alojamientos protegidos y promotores de actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el «Boletín Oficial del Estado» el mes anterior al de la fecha de revisión.

En el caso de préstamos a la promoción de viviendas protegidas para venta, la escritura de formalización de dichos préstamos deberá recoger mención expresa a las condiciones de importe, plazo y tipo de interés máximo que podrán aplicarse a las futuras subrogaciones en los préstamos al adquirente.

En el supuesto de préstamos convenidos a interés fijo, el tipo de interés efectivo se determinará en los convenios de colaboración, partiendo de un "swap" de plazo equivalente a la duración del préstamo, más un diferencial que se establecerá en la orden Ministerial de convocatoria y selección de las EECC con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.»

Cuatro. El apartado 1 del artículo 13 queda redactado como sigue:

1. «Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, consistirán en:

- a) Subsidios de préstamos convenidos.
- b) Subvenciones.»

Cinco. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 14:

«La cuantía de la subsidiación correspondiente a cada cuota no podrá superar en ningún caso la cuantía de la cuota a satisfacer en concepto de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia.»

Seis. El apartado 1.c) del artículo 16 queda redactado como sigue:

«c) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida conjuntamente por el titular del Ministerio de Fomento y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, o personas en quienes deleguen.»

Siete. El artículo 15 se deja sin contenido.

Ocho. El artículo 17 queda redactado como sigue:

«Para financiar actuaciones protegidas en: áreas de urbanización prioritaria de suelo; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo; y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y

Melilla con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.»

Nueve. El último párrafo del apartado 1 del artículo 22 queda redactado como sigue:

«Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de referencia se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 10.»

Diez. El apartado 2 del artículo 25 queda redactado como sigue:

«2. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio máximo de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento se prolongara por encima de 10 años, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.»

Once. El artículo 26 queda redactado como sigue:

«1. Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la calificación provisional como en la definitiva.

2. En este supuesto, el inquilino que haya mantenido esta condición al menos durante 5 años, podrá adquirir la vivienda una vez que ésta última haya estado en régimen de arrendamiento desde su calificación definitiva, al menos por 10 años.

3. El precio máximo de venta una vez transcurridos 10 años será de hasta 1,7 veces el precio máximo establecido en la calificación provisional previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

4. En el supuesto de que el inquilino no ejerciera la opción de compra, el titular de la vivienda podrá mantenerla en régimen de arrendamiento o proceder a su venta según el precio máximo establecido.

5. Las cuantías máximas de las rentas establecidas no incluyen la tributación indirecta que pueda recaer sobre las mismas.»

Doce. El artículo 27 queda redactado como sigue:

«1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 25 años.

c) El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CA) y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años comenzará en el período de carencia y continuará en el de amortización, con una duración máxima total de 25 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo)	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m ² útil computable)		230	160
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m ² útil computable)	Grupo A	40	
	Grupo B	20	
	Grupo C	10	

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales.»

Trece. El artículo 28 queda redactado como sigue:

«1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 10 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de diez años.

c) El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años comenzará en el período de carencia y continuará, en su caso, en el de amortización, con una duración máxima total de 10 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo)	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
Cuantía general (euros/m ² útil)		140	110
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m ² útil computable)	Grupo A	40	
	Grupo B	20	
	Grupo C	10	

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales.»

Catorce. Se añade un nuevo apartado al artículo 29.

«3. Los anticipos a que se refiere el apartado 1 de este artículo estarán supeditados a las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Fomento.»

Quince. Se modifican el primer párrafo del apartado 1, el apartado 3 y se crea un nuevo apartado 4, del artículo 32.

«1. Podrán ser calificadas como protegidas para venta las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, incluyendo aquellas en las que se transmita únicamente el derecho de superficie, y que, según la normativa de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las condiciones a las que se refiere el título I de este Real Decreto, y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:»

«3. Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de venta se estará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 10.»

«4. En el caso de adquisición del derecho de superficie de viviendas protegidas para venta, el precio máximo por metro cuadrado útil no podrá superar un porcentaje del precio máximo establecido para la venta de una vivienda protegida del mismo régimen. Dicho porcentaje será del 80 por ciento, cuando el derecho de superficie tenga un período de duración de 75 años, por estar la vivienda construida sobre suelo público; o de 99 años, en otros casos. Para la determinación del precio máximo, tanto en primeras como en segundas y posteriores transmisiones, estos porcentajes se reducirán en proporción a los años que resten hasta la extinción de

ese derecho de superficie, y se aplicarán sobre el mencionado precio máximo, actualizado en función de la evolución del IPC desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.»

El actual apartado 4 pasa a ser el apartado 5.

Dieciséis. El párrafo a) del artículo 33 queda redactado como sigue:

«a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento de los precios o valores calculados a efectos de financiación, a los que se refiere el artículo anterior. No será objeto de ayudas financieras la promoción de locales comerciales.»

Diecisiete. El apartado 5 del artículo 36 queda redactado como sigue:

«5. Las rentas máximas serán las de las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, para otros colectivos. Podrá imputarse a efectos de rentas la superficie adicional a que ese refiere el artículo 35.3.d), cuyo precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.»

Dieciocho. El apartado 1 del artículo 37 queda redactado como sigue:

«1. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, de régimen especial cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos, en cuanto a préstamo convenido y posibilidad de subsidiación.

Además, podrán obtener la siguiente subvención por metro cuadrado de superficie útil:

	Alojamientos para colectivos vulnerables	Alojamientos para colectivos específicos
Cuantía de la subvención (euros/m ² útil)	300	190

La subvención se aplicará exclusivamente a los metros cuadrados útiles computables de alojamiento, así como a la superficie útil computable a efectos de financiación destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, a que se refiere el artículo 35.3.,d). No se incluirán superficies útiles de ningún otro tipo de anejo.»

Diecinueve. Se modifica el apartado 2 y se crea un nuevo último párrafo en el apartado 3 del artículo 42, que quedan redactados como sigue:

«2. La cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil de la vivienda, computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de viviendas en régimen de venta de derecho de superficie, la cuantía máxima será del 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación de dicho derecho de superficie, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al adquirente, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor individual para uso propio.

A efectos de la determinación de los indicados precios y valores se estará a lo dispuesto en el artículo 10.»

«3. El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo. Cuando se trate de préstamos a adquirentes del derecho de superficie, la duración máxima del plazo de amortización del préstamo no podrá exceder de la duración del período restante del derecho de superficie que se transmite.»

Veinte. Los apartados 1 y 3 del artículo 43 quedan redactados como sigue:

«1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los adquirentes para el primer acceso en propiedad o en régimen de derecho de superficie a viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.»

«3. La cuantía y los períodos de subsidiación serán los que se indican a continuación:

Ingresos de los adquirentes (N.º veces IPREM)	Subsidiación (Euros/10.000 euros de préstamo)
Menor o igual a 2,5	100
Entre 2,5 y 3,5	80
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	60

La subsidiación se concederá por un período inicial de cinco años, que podrá ser renovado durante otros dos períodos de igual duración y por la cuantía que corresponda, con las siguientes condiciones:

a) La renovación deberá solicitarse por el beneficiario de la subsidiación dentro del quinto año del período, inicial o renovado por primera vez, en el que se encuentre, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la condición de la ayuda según lo que establezcan las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.»

Veintiuno. El artículo 44 se deja sin contenido.

Veintidós. El primer párrafo del apartado 2 del artículo 60 queda redactado como sigue:

«2. La subsidiación de los préstamos convenidos para rehabilitación de edificios, se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo, en su caso, el período de carencia. Su cuantía será la siguiente:»

Veintitrés. El apartado 2 del artículo 66 se deja sin contenido.

Veinticuatro. El apartado 2 de la disposición transitoria primera queda redactado como sigue:

«2. Hasta el 31 de diciembre de 2012:

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de primera ocupación, certificado final de obras o cédula de habitabilidad, según corresponda, así como cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores o a otros adquirentes dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa de desarrollo de este Plan, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección.

Si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, y si obtuviesen préstamo convenido, podrían obtener la subsidiación correspondiente a este tipo de viviendas.

b) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 de este Real Decreto, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda.

c) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido el promotor de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Fomento. En tal caso, tendrán la misma consideración que el promotor de las viviendas, a los efectos del plan estatal de vivienda que le sea de aplicación.

d) Las Comunidades Autónomas podrán autorizar a los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda, y que no hubieran sido vendidas a personas físicas, a que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.»

Veinticinco. El último párrafo del apartado 2 del concepto «Objetivos y su consecución o logro», del anexo («Glosario de conceptos utilizados en este Real Decreto»), queda redactado como sigue:

«En las áreas de urbanización integral y renovación urbana y en las de urbanización prioritaria de suelo, así como en la promoción de alojamientos protegidos: la suscripción del preceptivo acuerdo tripartito (Ministerio de Fomento, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento), en el marco de una comisión bilateral de seguimiento.»

Disposición adicional primera. *Posibilidad de transmisión del derecho de superficie de viviendas protegidas para arrendamiento en planes anteriores.*

Las personas jurídicas que sean propietarias de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento con arreglo a Planes de Vivienda anteriores al Plan vigente podrán transmitir en venta el derecho de superficie de todas o parte de las viviendas, siempre que así lo autorice la Comunidad Autónoma competente, a los inquilinos que hayan ocupado las viviendas como residencia habitual y permanente al menos en los últimos cinco años, y siempre que las viviendas se hayan destinado al arrendamiento protegido durante cinco años en el caso de promociones para arrendamiento a 10 años, y durante 10 años en el caso de promociones para arrendamiento a 25 años.

El precio máximo de dicha transmisión se atenderá a lo previsto en el artículo 32.4.

Estos adquirentes del derecho de superficie no podrán obtener las ayudas financieras previstas para los adquirentes de viviendas protegidas en el presente Real Decreto.

La transmisión del derecho de superficie implicará la pérdida del carácter de convenido del préstamo al promotor y la interrupción y renuncia al derecho del cobro de las ayudas en concepto de subsidiación para la promoción de las viviendas en arrendamiento. Además, deberá reintegrarse el 20 por ciento de la subvención recibida por el promotor o la totalidad de la misma si el derecho de superficie se extingue antes de 25 años desde la calificación definitiva, incluyendo como causa de extinción el acceso del superficiario a la plena propiedad de la vivienda.

Disposición adicional segunda. *Referencias al Ministerio de Fomento.*

Las menciones que en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se hacen al Ministerio de Vivienda se entenderán referidas al Ministerio de Fomento desde el día 21 de octubre de 2010, fecha de publicación del Real Decreto 1313/2010, de 20 de octubre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de subvenciones a situaciones anteriores a la entrada en vigor de este real decreto.*

1. Los promotores de vivienda calificadas como protegidas para arrendamiento, que obtengan un préstamo, cuya concesión se comunique al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones y subsidiación de préstamos establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

2. Los promotores de alojamientos protegidos cuya promoción y financiación hayan sido objeto de acuerdos suscritos en Comisiones Bilaterales de Seguimiento celebradas con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

3. Los promotores de áreas de urbanización no prioritarias que hubieran tenido resolución positiva por parte del Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, así como los de áreas de urbanización prioritarias cuya financiación quedara comprometida mediante acuerdo de Comisión Bilateral de seguimiento anterior a la fecha de entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las subvenciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

4. Sin perjuicio de la supresión de la AEDE a partir de la entrada en vigor de este real decreto, podrán obtener dicha ayuda estatal, con arreglo a la normativa anterior al mismo:

a) Los adquirentes, de viviendas protegidas financiadas en el marco del vigente Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012 que se subroguen en el préstamo convenido del promotor de las viviendas protegidas, siempre que dicho préstamo hubiera sido notificado al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto.

b) Los adquirentes que obtengan préstamo directo convenido para la adquisición de las viviendas protegidas financiadas con o sin préstamo convenido al promotor, siempre que la concesión de dicho préstamo directo se notifique al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

c) Los adquirentes de viviendas usadas, en el marco del vigente Plan, que obtengan préstamos convenidos que hayan sido notificados al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

d) Los adjudicatarios de viviendas calificadas como protegidas en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, correspondientes a promociones

en régimen de cooperativa, así como los promotores individuales para uso propio, siempre que:

La calificación provisional se hubiera obtenido con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto.

El titular de la promoción obtenga préstamo convenido antes de la finalización de este Plan, sin exceder el cupo anual que corresponda de objetivos convenidos entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

5. A los efectos de lo previsto en los puntos 1 y 4 de esta disposición transitoria, se considera como convenido aquel préstamo concedido por una entidad de crédito colaboradora en la financiación del Plan, cuya concesión sea notificada al Ministerio de Fomento antes de la entrada en vigor de esta real decreto, y que reciba conformidad por parte del Ministerio de Fomento, incluso después de su entrada en vigor.

La notificación al Ministerio de Fomento de las concesiones de préstamos, a que se refiere esta disposición transitoria, se entenderá de conformidad con el sistema de comunicaciones establecido entre dicho Ministerio y las entidades de crédito colaboradoras para aplicación del Plan.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de reconocimientos, ya emitidos, de derechos a obtención de préstamos convenidos y/o ayudas financieras estatales.*

Las actuaciones protegidas a las que se hubiera reconocido el derecho a la obtención de préstamos convenidos y/o ayudas financieras estatales, en el marco de este Plan, con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto, y que no hubieran sido financiadas a dicha fecha, podrán acogerse durante 2011 y 2012 a este Plan, siempre que la financiación reconocida a las mismas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla se adecue a las modificaciones establecidas en el presente real decreto.

Disposición final primera. *Título competencial.*

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

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 2011, salvo por lo que se refiere al apartado tres, en el que se modifica la letra c) del apartado 1 del artículo 12, que entrará en vigor el día siguiente al de publicación de este real decreto en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 17 de diciembre de 2010.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Fomento,
JOSÉ BLANCO LÓPEZ