

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE VIVIENDA

21131 *Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

A tenor de lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, el Consejo de Ministros podrá prorrogar a 2010 la vigencia de una serie de medidas destinadas a la movilización del stock de viviendas.

Se trata de un conjunto de medidas con un marcado carácter coyuntural, y por tanto transitorio, que pretenden encontrar soluciones a los problemas que afectan al sector inmobiliario, al tiempo que contribuyen a facilitar a los ciudadanos el acceso a la vivienda.

Es una realidad que, a pesar de que en los últimos años, en nuestro país, se han construido muchas más viviendas de las necesarias para atender la demanda generada por la creación de nuevos hogares, sin embargo, esto no ha contribuido a solucionar el problema del acceso a la vivienda a un gran número de familias.

Los poderes públicos tienen que adoptar las medidas necesarias para favorecer que este exceso de oferta se adapte a las necesidades de alojamiento de las familias españolas.

Es necesario encontrar un equilibrio entre el excedente de viviendas y la necesidad de las mismas.

Así, el objetivo de este real decreto es promover el marco adecuado para que las viviendas que no absorbe el mercado libre, puedan ser ofrecidas, en venta o en arrendamiento protegidos, a los ciudadanos que no pueden adquirirlas como viviendas libres.

En definitiva, se trata de perfilar aquellas actuaciones protegidas que pueden contribuir a fortalecer y diversificar el subsector de la vivienda protegida con las prioridades marcadas por el Ministerio de Vivienda.

En la elaboración de este real decreto se ha consultado a las comunidades autónomas, a la Federación Española de Municipios y Provincias, y a las asociaciones y organizaciones más representativas del sector.

Este real decreto se dicta en ejercicio de las competencias que el artículo 149.1.13ª de la Constitución atribuye al Estado.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 18 de diciembre de 2009,

DISPONGO:

Artículo 1. *Prórroga y modificación de las disposiciones transitorias.*

1. Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2010, el apartado 2 de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Hasta el 31 de diciembre de 2010, periodo prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009, o cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como

viviendas protegidas, para venta o alquiler, si aquéllas cumplen 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) Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 de este real decreto, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM. Si cumplen las restantes condiciones para el primer acceso a la vivienda en propiedad, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 40, podrán obtener préstamo convenido sin subsidiación y AEDE, cuya cuantía dependerá de las siguientes circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso, únicamente, la cuantía más elevada de las que a continuación se establecen:

Ingresos de los adquirentes (n.º veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Familias incluidas en las letras h), i), j), del apartado 2 del artículo 1	Colectivos incluidos en las letras e), f), k) del apartado 2 del artículo 1
≤ 7,0	4.500	5.400	7.200	6.300

Cuando la vivienda estuviera ubicada en un ATPMS, las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS

A	B	C
1.200	600	300

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día 24 de diciembre de 2009 y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6 de este real decreto.

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio de compra de la vivienda.

e) 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 durante 2009 y 2010, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, en el marco de planes estatales de vivienda.

f) 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 Vivienda. 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.

g) 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.»

2. Hasta el 28 de febrero de 2010, periodo prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Se mantendrá el incremento del 20% en las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que se acuerden en dicho período.

b) Se prorroga lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria tercera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 2. *Introducción de una nueva disposición adicional.*

Se introduce una disposición adicional octava con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. *Aplicación de medidas del Plan a actuaciones protegidas de planes anteriores.*

La posibilidad de recalificación y financiación a que se refiere el apartado 3 del artículo 30 de este Real Decreto, será aplicable a promociones de viviendas protegidas o a parte de dichas promociones, incluso las procedentes de planes estatales de vivienda anteriores. Estas viviendas se computarán como objetivos financiados en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.»

Disposición final primera. *Título competencial.*

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13 de la Constitución, 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 siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 18 de diciembre de 2009.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,
BEATRIZ CORREDOR SIERRA