



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

Artículo 63. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento de alojamientos temporales, de soluciones residenciales modelo cohousing, de viviendas intergeneracionales y 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.

Artículo 64. Requisitos de los alojamientos y las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de alojamientos de nueva construcción, así como las promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 20 años. Se incluye, en ambos casos, actuaciones que procedan de la rehabilitación de edificios.

Este plazo se computará desde la fecha de la calificación definitiva expedida por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta o Melilla.

El destino por un plazo de al menos 20 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las edificaciones de las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa habrán de tener una calificación energética mínima B, tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de energía primaria no renovable.

Artículo 65. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

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

Artículo 66. Gestión.

La financiación de este programa exige la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento correspondiente, salvo en el caso de las Ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate.



Podrán ser suscritos únicamente por el Ministerio y las comunidades autónomas siempre y cuando las comunidades autónomas asuman la responsabilidad de la conformidad del ayuntamiento correspondiente, salvo que el ayuntamiento participe en la financiación de la actuación en cuyo caso el acuerdo será suscrito obligatoriamente también por este último.

Con carácter previo al acuerdo de la Comisión de Seguimiento, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

Artículo 67. *Cuantía de la ayuda.*

Los promotores de actuaciones objeto de este programa podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil, tanto privativa del alojamiento o vivienda como de espacios comunes y de interrelación, de hasta un máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil.

La cuantía máxima de esta subvención, en conjunto, no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.400 euros por alojamiento o vivienda.

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

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate incluidos impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

Artículo 68. *Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso.*

El precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil. Durante el primer año de vigencia de este real decreto no podrá superar el importe de 10 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil privativa de alojamiento o vivienda. En este precio se incluye el disfrute de los espacios comunes y de interrelación.

Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor de este real decreto.

El umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso señalado en los dos párrafos anteriores será de aplicación en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión correspondiente. En dicho contrato se concretará la actualización del precio que se acuerde de conformidad con la legislación específica de aplicación.

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

El cedente podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute el cesionario y se satisfagan por el cedente, así como los gastos de comunidad e impuestos, tasas o tributos, también satisfechos por el cedente, cuya repercusión sea acordada en la cesión en uso.



Artículo 69. Pago de la ayuda al beneficiario.

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

- a) Acreditación de la titularidad 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 al beneficiario 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 de la correspondiente escritura de obra nueva.
- b) Un mínimo del 20% de los alojamientos o viviendas han de estar ocupadas 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 64.

Artículo 70. Plazo de ejecución de las actuaciones.

Las obras correspondientes a actuaciones financiadas con cargo a este programa deberán realizarse en el plazo máximo de 30 meses desde la fecha de concesión de la ayuda, que podrá extenderse a 36 meses cuando se trate de promociones de más de 50 alojamientos o viviendas.

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación los plazos serán de 24 meses y 30 meses, respectivamente.

En los supuestos en que por causas ajenas al beneficiario o promotor de la actuación la concesión de la licencia municipal, o autorización administrativa de que se trate, se demore y no sea concedida en el plazo de seis meses desde su solicitud, los plazos anteriores podrán incrementarse seis meses.

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.

Artículo 71. Arrendatarios y cesionarios.

Los alojamientos o viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos, incluyendo, en su caso, los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate. En el supuesto de unidades de convivencia de una sola persona los ingresos no podrán superar 3 veces el IPREM y de dos personas 4 veces el IPREM.

Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo adoptado por Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio de colaboración correspondiente.