



## 1.1. ESQUEMA DE AYUDAS DE LA CAPV

### Ficha 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1. MEDIDAS FINANCIERAS

##### • Actuaciones protegibles:

- Promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como viviendas de protección pública.
- Promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido.
- Adquisición de vivienda de protección oficial y de viviendas libres usadas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.
- Alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario)
- El arrendamiento protegido de vivienda
- La compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido y la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido
- La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o arrendamiento.
- Puesta en alquiler de viviendas vacías.
- La promoción y construcción de alojamientos dotacionales.
- Ejecución de proyectos piloto para rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural.

##### • Tipos de medidas financieras:

- Financiación cualificada: Préstamos cualificados y descuentos bancarios.
- Ayudas económicas directas: Subsidiación total o parcial y subvenciones a fondo perdido.

##### • Condiciones financieras de los préstamos cualificados:

- El índice de referencia hipotecaria es el Euribor. Los tipos iniciales de aprobación oscilan entre un máximo y un mínimo, en función de la actuación protegible:

FIGURA	PLAZO	CONDICIONES FINANCIERAS		
		TIPO MÍNIMO	TIPO MÁXIMO	
<b>PROMOCIÓN</b> para cesión en arrendamiento o venta / <b>REHABILITACIÓN</b> para cesión en arrendamiento	20 + 4 (15 años arrendamiento) 30 + 4 (50 años arrendamiento)	E + 0,70%	E + 1,50%	
Promoción y construcción de Alojamientos Dotacionales (ADAS)	30 + 3	E + 1%	E + 1,8%	
Adquisición o Cesión para su puesta en arrendamiento protegido	15 + 8 (15 años arrendamiento) 25 + 8 (50 años arrendamiento)	E + 1%	E + 1,8%	
Adquisición y/o urbanización de suelo	12 (6 + 6) ó 12 (9 + 3)	E + 1,2%	E + 1,8 %	
<b>ADQUISICIÓN</b> de vivienda de protección pública	Financiación <80% P.Vta  Financiación >80% P.Vta	(17 + 3) ó (22 + 3) ó (27 + 3) ó (32 + 3)	E + 0,25%	E + 1%
			E + 0,50%	E + 1,25%
<b>REHABILITACIÓN</b> del patrimonio urbanizado y edificado	15 (12 + 3) ó 8 (5 + 3)	E + 0,25%	E + 1%	

- Se establece un pago de las cuotas (amortización e intereses) mensual. Una vez superados doce meses, se procede a una actualización semestral del tipo de interés
- **Garantía de recompra:** En el marco del convenio de Colaboración Financiera suscrito entre las entidades de Crédito y la Administración de la CAE, cuando la persona adquirente de la vivienda no pueda hacer frente al pago del crédito hipotecario, el Departamento de Vivienda procederá a la recompra de estas viviendas.



## 1.2. CARACTERÍSTICAS, CONDICIONES Y RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

### • Tipo de viviendas

- Viviendas de protección oficial de régimen especial (sociales)
- Viviendas de protección oficial de régimen general
- Viviendas tasadas autonómicas
- Viviendas tasadas municipales

### • Superficie máxima

- Vivienda: 90 m<sup>2</sup> útiles (120 m<sup>2</sup> unidades 5 o más miembros o familias numerosas, promoción por rehabilitación y ARIs, con un máximo de un 3% de viviendas por promoción)
- Trastero: 13,5 m<sup>2</sup>
- Superficie útil máxima garaje: 30 m<sup>2</sup> (20 m<sup>2</sup> si acceso y uso individual)

### • Límites valor repercusión de suelo:

- 15% precio máximo de venta en viviendas de régimen especial
- 20% precio máximo de venta en viviendas de régimen general
- 25% precio máximo de venta en viviendas tasadas autonómicas

### • Procedimiento de adjudicación:

- Departamento y sus Sociedades Públicas: sorteo ante notario. Personas inscritas en el Registro del Departamento.
- Intervención de Ayuntamientos: sorteo ante notario. Personas inscritas en el Registro del Departamento o Registro del Ayuntamiento. Libertad para fijar condiciones de empadronamiento (salvo que se hayan recibido ayudas del Departamento, empadronamiento máximo 3 años).
- Promotores privados sin intervención municipal: sorteo ante notario. Personas inscritas en el Registro del Departamento.

### • Cupos contemplados:

- Promoción de viviendas en régimen de **compra y arrendamiento**: personas con movilidad reducida de carácter permanente, familias monoparentales con hijos/as a su cargo, mujeres víctimas de violencia de género, personas con antigüedad de la inscripción superior a 4 años, jóvenes de entre 25 y 35 años, unidades convivenciales de 5 o más miembros (familias numerosas).
- Promoción de viviendas en régimen de **arrendamiento**: personas mayores de 70 años, personas que acrediten la condición de discapacidad psíquica (comprende personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental), personas menores de 25 años y personas separadas y divorciadas.

### • Duración del Régimen de Protección: Permanente.

- Sólo se contempla la **descalificación** en el supuesto de viviendas destinadas a realojos (expropiaciones), que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas o sus causahabientes, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación.

## 1.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

- La superficie útil de cada unidad de alojamiento no podrá ser inferior a 25m<sup>2</sup> útiles ni superior a 60m<sup>2</sup> útiles.
- Tendrán como mínimo una dependencia que resuelva los usos de comer, cocinar y dormir, más un cuarto de aseo independiente con ducha.



## 1.4. CONDICIONES DE LOS SOLICITANTES

- Ser **mayor de edad o emancipado**.
- **Necesidad de vivienda:** todos los miembros de la unidad convivencial deberán **carecer de vivienda en propiedad durante los dos años inmediatamente anteriores**, continuando en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa o formalizar el contrato de arrendamiento. **Excepciones:**
  - Vivienda que no reúna condiciones mínimas de habitabilidad (según Decreto 317/2002);
  - Tras separación, divorcio o extinción de pareja de hecho, la vivienda familiar ha sido designada domicilio del otro cónyuge o se haya obtenido un máximo de 75.000 euros por cada cónyuge una vez descontado el abono de las cargas hipotecarias.
  - Personas de 70 o más años de edad titulares de una vivienda situada en edificio que no reúna condiciones de accesibilidad.
  - Unidades convivenciales en las que algunos de sus miembros sea titular de una vivienda cuya superficie total sea inferior a un ratio de 15m<sup>2</sup> útiles por persona.
  - Cotitularidad de una vivienda por herencia o donación siempre que el porcentaje no supere el 50% y el valor de la participación no supere los 75.000 euros una vez descontado el abono de las cargas hipotecarias.
  - Que algún miembro de la unidad convivencial reúna la condición de discapacitado con movilidad reducida permanente, que su vivienda no reúna las condiciones de accesos y aparatos elevadores (Decreto 68/2000) y que su futura vivienda si las cumpla.
- **Empadronamiento** en el País Vasco de alguno de los futuros titulares con la antigüedad mínima determinada por la normativa aplicable.
- **Ingresos.** Se tendrá en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda de protección oficial.
  - para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial: desde 3.000 a 22.000 euros;
  - para compra de viviendas de protección oficial de régimen especial: desde 9.000 a 22.000 euros;
  - para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general y alojamientos dotacionales: desde 3.000 a 35.000 euros;
  - para compra de viviendas de protección oficial de régimen general: desde 9.000 a 35.000 euros;
  - para compra y alquiler de viviendas tasadas autonómicas: desde 12.000 a 45.500 euros.
- **Ponderación de los ingresos:**  $IP=BI*N*A$ 
  - BI: Base imponible de la declaración IRPF (en rendimientos de trabajo: BI + bonificaciones)
  - N: coeficiente ponderador según nº miembros (1 = 1,00; 2=0,95; 3 = 0,90; 4 = 0,85; 5 = 0,75; 6 = 0,65; 7 = 0,55; 8 o más = 0,50).
  - A: coeficiente ponderador según nº miembros que aportan 20 % ingresos (1 = 1,00; 2 = 0,90; 3 ó + = 0,85).
- **No haber sido adjudicatario** de otra vivienda de protección oficial en **los dos años anteriores**. No obstante, aquellos que hayan sido beneficiarios de vivienda en arrendamiento podrán ser beneficiarios de vivienda en propiedad o derecho de superficie.
- **Procedimiento de adjudicación:** La renuncia a la adjudicación de una vivienda impedirá, durante un plazo de dos años desde la fecha de la renuncia, la participación en procedimientos posteriores referidos al mismo régimen de acceso y tipología de vivienda. No obstante, no se tendrán en cuenta las siguientes renunciaciones:
  - Cuando se trate de una vivienda de superficie útil inferior a la ratio de 15 m<sup>2</sup> por miembro de unidad convivencial (en cualquier caso).
  - **En el caso de adjudicación en compra:** Adjudicación a personas en situación de desempleo en el momento de la notificación de la adjudicación.
- **Escrituración y formalización del contrato.**



## Ficha 2. PROMOCIÓN PARA VENTA

### PRECIOS MÁXIMOS

- **Precio Base** de la primera transmisión de viviendas de protección oficial de **Régimen General**:
  - Municipios Anexo I: 1.452,15 €/m2 útil; Municipios Anexo II: 1.404,99 €/m2 útil; Resto municipios: 1.269,19 €/m2 útil.
  - Anejos: 0,4\*Precio Base.
- **Precio Base** de la primera transmisión de viviendas de protección oficial de **Régimen Tasado**:
  - Municipios Anexo I: 2.468,63 €/m2 útil; Municipios Anexo II: 2.388,47 €/m2 útil; Resto municipios: 2.156,01 €/m2 útil.
  - Anejos: 0,25\*Precio Base.
- El **Precio Máximo** se de las viviendas de protección oficial de Régimen General y de Régimen Tasado se obtiene aplicando al precio base los siguientes coeficientes: 1,15 los primeros 45 m2; 1,10 hasta 60 m2; 1 hasta 75 m2; 0,4 hasta 90m2; 1 desde 90m2. Además, en las viviendas de baja densidad se puede incrementar el precio en un 10%.
- **Precio Máximo** de la primera transición de las **Viviendas sociales**:
  - Viviendas de promoción pública: 667,39 €/m2 útil; Viviendas de promoción privada: 845,74 €/m2 útil.
  - Anejos: 0,46\*Precio Máximo.
- En **segundas y posteriores transmisiones**, el precio será:
  - El precio máximo vigente en ese momento si se vende entre el año 1 y 15 desde calificación definitiva.
  - El precio máximo vigente en ese momento + 20% si se vende entre el año 15 y 40 desde calificación definitiva.

Municipios Anexo I:

+ **Alava**: Llodio, Vitoria-Gasteiz.

+ **Bizkaia**: Amorebieta, Barakaldo, Basauri, Berango, Bermeo, Bilbao, Durango, Erandio, Ermua, Galdakao, Gernika-Lumo, Getxo, Leioa, Mungia, Portugalete, Santurtzi, Sestao y Sopelana.

+ **Gipuzkoa**: Andoain, Arrasate, Astigarraga, Donostia, Eibar, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irún, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Tolosa y Zarautz.

**Municipios Anexo II:**

+ **Alava**: Salvatierra/Agurain, Amurrio, Oyón/Oion.

+ **Bizkaia**: Abadiño, Abanto y Ciérvana/Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Bakio, Balmaseda, Barrika, Berriz, Derio, Elorrio, Etxebarri, Gorliz, Güeñes, Igorre, Iurreta, Larrabetzu, Lekeitio, Lemoa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Markina-Xemein, Muskiz, Ondarroa, Orduña, Ortuella, Plentzia, Sondika, Ugao-Miraballes, Urduliz, Valle de Trápaga-Trapagaran, Zaldibar, Zalla, Zamudio, Zaratamo, Zeberio, Zierbena, Ziortza-Bolibar.

+ **Gipuzkoa**: Aretxabaleta, Azkoitia, Azpeitia, Beasain, Bergara, Deba, Elgoibar, Eskoriatza, Getaria, Ibarra, Lazkao, Legazpia, Oñati, Ordizia, Orío, Sorluze-Placencia de las Armas, Urnieta, Urretxu, Usurbil, Villabona, Zestoa, Zizurkil, Zumaia, Zumarraga.

### 2.1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL PARA VENTA

- **Promoción de viviendas de protección oficial** de protección oficial de Régimen General para venta, tanto nueva promoción como mediante rehabilitación.
- **Préstamo cualificado**:
  - Cuantía máxima: 80% del precio máximo en venta de viviendas, 60% del precio de venta de anejos vinculados y 30% del precio de anejos no vinculados.
  - Plazo de amortización: 20 años con 4 años adicionales de carencia opcional.
  - Tipo de interés: mínimo (E + 0,7%); máximo (E + 1,5%).
- **Descuento bancario de las certificaciones de obra**:
  - Misma cuantía máxima que préstamo y plazo máximo de duración de 4 años.
  - Formalización de préstamo hipotecario a la finalización de la obra de edificación.
- **Subvenciones para promoción concertada o convenida**:
  - Costes de urbanización: Hasta el 100% de los costes.
  - Costes de asistencia técnica: Hasta el 100% del coste total (redacción del proyecto de edificación, de urbanización, dirección e inspección de obra).
  - Ambos conceptos con límite de 3.000 euros máximo por vivienda (5.500 euros por vivienda en ARIs)



### Ficha 3. MEDIDAS FINANCIERAS PARA COMPRA DE VIVIENDA

#### 3.1. COMPRA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

- Requisitos: serán exigibles todos los requisitos establecidos para ser beneficiario de vivienda de protección oficial a excepción del requisito relativo a residencia.
- Financiación cualificada para la adquisición por parte de personas físicas de una sola vivienda cuyo destino sea domicilio habitual y permanente.
- **Préstamo cualificado:**
  - Podrá concederse directamente al adquirente o por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor.
  - Cuantía **máxima:** precio de venta de la vivienda y de los anejos vinculados (y 30% del precio de anejos no vinculados).
  - Plazo **amortización: 20, 25, 30 o 35 años** (incluidos 3 años de carencia opcional).
  - **Tipo de interés:**
    - Si financiación <80% P. Vta: mínimo (E + 0,25%); máximo (E + 1%)
    - Si financiación >80% P. Vta: mínimo (E + 05%); máximo (E + 1,25%)

#### 3.2. COMPRA DE VIVIENDA LIBRE USADA

- Subvenciones a fondo perdido para la compra de vivienda libre usada siempre y cuando se ubique en municipios con una población inferior a 3.000 habitantes (Ver Anexo I de la Orden) o en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIS) situadas en municipios de más de 3.000 habitantes (Ver Anexo II de la Orden).
- Requisitos: serán exigibles todos los requisitos establecidos para ser beneficiario de vivienda de protección oficial. Especificidades: 1) ingresos mínimos anuales de 3.000 euros; y 2) la carencia de vivienda en las familias numerosas quedará acreditada si, tratándose de una sola vivienda, ésta no dispone de una superficie útil mínima de 15m2 por cada miembro de la familia numerosa.
- **Valor de tasación y precios de venta máximos:**
  - **1.985 euros/m<sup>2</sup> en municipios de menos de 3.000 habitantes (máximo de 170.000 euros).**
  - **2.295 euros/m<sup>2</sup> en ARIs (máximo de 210.335 euros).**
  - **536 euros/m<sup>2</sup> los anejos vinculados (en uno y otro caso).**
  - **No serán objeto de subvención la compra de anejos no vinculados.**
  - **Sólo** se subvencionará una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup> de vivienda y anejos (120 m<sup>2</sup> en el caso de familias numerosas).
- Las viviendas no podrán ser transmitidas en **10 años** sin devolver la ayuda percibida.
- Cuantía de la subvención:
  - **5%** sobre valor de tasación salvo **que** precio de venta sea menor.
  - **6% en ARIs o unidades convivenciales cuyos integrantes tengan menos de 35 años.**
  - **6% para familias numerosas, más 600€ por cada hijo a partir del tercero, incluido éste.**
  - Cuantías Máximas:
    - Ingresos hasta 21.000 €: 7.935€ (9.015€ ARIs y menores 35; 10.098€ familias numerosas).
    - Ingresos desde 21.000 hasta 33.000€: 3.606€ (4.329€ ARIs y menores 35; 4.684€ familias numerosas).



## Ficha 4. ARRENDAMIENTO

### RENTAS MÁXIMAS ANUALES

- La renta máxima anual será fijada según ingresos anuales del inquilino.
- **Viviendas de Protección Oficial de Régimen General:**
  - Hasta 21.000 euros: 4% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 21.001 hasta 27.100 euros: 5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 27.101 hasta 33.000 euros: 6% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Más de 33.000 euros: 7% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- **Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado:**
  - Hasta 21.000 euros: 2,5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 21.001 hasta 27.100 euros: 3% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 27.101 hasta 33.000 euros: 3,5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Más de 33.000 euros: 4% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- **Viviendas Sociales:**
  - Hasta 3.000 euros: 2% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 3.001 hasta 9.000 euros: 3% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 9.001 hasta 15.100 euros: 4,5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 15.101 hasta 18.100 euros: 6% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 18.101 hasta 21.000 euros: 7,5% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 21.001 hasta 24.100 euros: 9% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Desde 24.101 hasta 28.846 euros: 11% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
  - Más de 28.846 euros: 12% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- La renta máxima anual será **revisada al final de cada año del contrato de arrendamiento** aplicando al precio actualizado de la vivienda el porcentaje que corresponda en función de ingresos de la persona arrendataria.

### 4.1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

- Promoción de viviendas para destino a arrendamiento protegido o para su venta a un tercero que las destine a arrendamiento protegido
- **Plazo mínimo: 15 o 50 años.** Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.
- **Préstamo cualificado:**
  - Cuantía máxima: **100%** del precio máximo en venta de viviendas y anejos descontadas las subvenciones (sin descontar en Viviendas Sociales).
  - Plazo de amortización: **20** años con 4 años adicionales de carencia opcional cuando arrendamiento protegido durante 15 años mínimo; **30** años con 4 años adicionales de carencia opcional cuando arrendamiento protegido durante 50 años mínimo.
  - Tipo de interés: mínimo (E+0,7%); máximo (E+1,5%).
- **Descuento bancario de las certificaciones de obra:**
  - Misma cuantía máxima que préstamo y plazo máximo de duración de 4 años.
  - Formalización de préstamo hipotecario a la finalización de la obra de edificación.
- **Subsidiación del tipo de interés:**
  - Promoción de vivienda social para su enajenación a terceros que destinen a arrendamiento protegido con renta de Régimen Especial: tipo de interés subsidiado 0% durante máximo 20 años.
  - Promoción de vivienda para arrendamiento 15 años mínimo con rentas de viviendas sociales o que no superen el 75% de las rentas de las VPO de Régimen General: tipo de interés subsidiado **1%** durante máximo de 20 años.
- **Subvenciones:**
  - Costes de urbanización: Hasta el 100% de los costes.
  - Costes de asistencia técnica: Hasta el 100% del coste total (redacción del proyecto de edificación, de urbanización, dirección e inspección de obra).



- Ambos conceptos con límite de 3.000 euros máximo por vivienda (5.500 euros por vivienda en ARIs)
- **Incentivos al arrendamiento:**
  - Promoción de vivienda para arrendamiento protegido. Rentas de VPO Régimen General. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 10.000 euros por vivienda. Plazo mínimo de 50 años, ayuda de 20.000 euros por vivienda.
  - Promoción de vivienda para arrendamiento protegido. Rentas de VPO de Régimen Especial o no mayores al 75% de VPO de Régimen General. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 18.000 euros por vivienda. Plazo mínimo de 50 años, ayuda de 40.000 euros por vivienda.
  - Promoción de viviendas sociales para su posterior enajenación a tercero que las destine a arrendamiento protegido con rentas de VPO de Régimen Especial por un plazo mínimo de 15 años: ayuda de 24.000 euros por vivienda.

#### 4.2. ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PARA SU PUESTA EN ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

- **Plazo mínimo arrendamiento: 15 o 50 años.** Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.
- **Préstamo cualificado:**
  - Cuantía máxima: **100%** del precio máximo en venta de viviendas y anejos descontadas las subvenciones
  - Plazo de amortización: **15 años con 8 años adicionales de carencia opcional** en arrendamiento protegido de **15 años** como mínimo; **25 años, con 8 años adicionales de carencia opcional** en arrendamiento protegido de **50 años** como mínimo.
  - Tipo de interés: mínimo (E+1%), máximo (E + 1,8%).
- **Subsidiación del tipo de interés:**
  - Rentas de VPO de Régimen Especial o no mayores al 75% de VPO de Régimen General. Plazo mínimo 15 años, tipo de interés subsidiado **0%** durante máximo 20 años.
- **Subvenciones:**
  - Adquisición de **vivienda social** para arrendamiento protegido. Renta de VPO de Régimen Especial. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 18.000 euros por vivienda. Plazo mínimo 50 años, ayuda de 20.000 euros por vivienda.
  - Adquisición de **vivienda** para arrendamiento protegido (**no social**):
    - Rentas de VPO de Régimen General. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 10.000 euros por vivienda. Plazo mínimo 50 años, ayuda de 20.000 euros por vivienda.
    - Rentas de VPO de Régimen Especial o no mayores al 75% de VPO de Régimen General: Plazo mínimo de 15 años, ayuda de 18.000 euros por vivienda. Plazo mínimo de 50 años, ayuda de 40.000 euros por vivienda.

#### 4.3. PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES (ADAS)

- A los efectos de las medidas financieras se distinguen dos tipos de actuaciones: alojamientos en los que solicita una aportación económica anticipada con derecho a devolución a la cesación del uso (Alojamientos tipo A) y alojamientos en los que no se solicita esta aportación (Alojamientos tipo B). No se considera aportación económica anticipada los pagos anticipados de mensualidades vinculados al aseguramiento del pago del arrendamiento.
- **Préstamo cualificado:**
  - Cuantía máxima: **100%** del coste de construcción de los alojamientos y de los gastos de honorarios técnicos (máximo de 75.000 euros por alojamiento).
  - Plazo de amortización: **30 años** con 3 años adicionales de carencia opcional.
  - Tipo de interés: mínimo (E+1%); máximo (E+1,8%).
- **Subsidiación del tipo de interés:**
  - Alojamientos tipo B: interés del 0% anual durante los diez primeros años y del 1% durante los años 11 al 20.
- **Subvenciones:**
  - Alojamientos tipo A: 3.000 euros por alojamiento.
  - Alojamientos tipo B: 40.000 euros por alojamiento.



#### 4.4 REHABILITACIÓN Y PUESTA EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA EN MEDIOS RURALES

- Promoción mediante rehabilitación de viviendas de titularidad pública en suelo igualmente de titularidad pública sitios en zonas rurales (población inferior a 3.000 habitantes) con destino a arrendamiento protegido.
- **Plazo arrendamiento: mínimo 15 años.** Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.
- **Subvenciones:**
  - Ejecución de obras de rehabilitación del inmueble: hasta 600 euros/m<sup>2</sup> construido.
  - Gastos de asistencia técnica y honorarios: 3.000 euros por vivienda.

#### 4.5. PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA

- **Condiciones de las viviendas:**
  - **Renta de mercado tasada por la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler (SPGVA) con máximo de 600€/mes.** Esta renta podrá ser actualizada mediante Orden del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transporte.
  - **Sin ocupar/arrendar los 9 meses anteriores.** No tendrán la consideración de ocupadas:
    - Viviendas que hayan estado ya incorporadas al programa de vivienda vacía y vayan a ser reincorporadas.
    - Viviendas que queden vacías como consecuencia del ingreso de sus titulares en alguno de los servicios sociales residenciales a que se refiere el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad.
    - Viviendas que hayan de ser puestas a disposición de la Comunidad Autónoma del País Vasco para su incorporación al Programa de Vivienda Vacía (en aplicación del artículo 4-5 de la Orden de 16 de abril de 2008).
  - **Vivienda libre disponible para su uso** (no calificada como Vivienda de Protección Pública).
  - Reúnen las condiciones esenciales de habitabilidad (incluyendo posibilidades de reforma).
  - Ubicadas en términos municipales o comarcas en las que, a criterio e VISESA, exista demanda suficiente de alquiler.
- **Requisitos de los inquilinos**
  - Carecer de vivienda en propiedad durante los dos años anteriores a la fecha de adjudicación.
  - Empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco, con una antigüedad mínima de un año.
  - **Ingresos anuales entre un mínimo de 3.000€ y un máximo de 21.100€.**
- **Características de la cesión:**
  - Cesión de la vivienda vacía a VISESA por plazo no inferior a **5 años** al objeto de que posteriormente sea ofrecida en arrendamiento. Cuando las circunstancias así lo aconsejen el arrendamiento podrá ser directamente concertado entre el titular cedente y el beneficiario.
  - Además del canon o renta periódica calculado en función del precio de mercado (teniendo en cuenta las características, ubicación, antigüedad, estado de conservación, servicios disponibles, etc.), en contraprestación, el titular podrá obtener la reforma de la vivienda que se centrarán en cocina, baños y lo estrictamente necesario para garantizar la habitabilidad de la vivienda con un coste máximo de 18.000€ por vivienda (importe éste que se deducirá en partidas mensuales del alquiler).
  - La renta que pague VISESA se calculará deduciendo de la renta de mercado un **porcentaje en concepto de gastos de gestión**, y el coste de la rehabilitación, que se repartirá a lo largo de los cinco años de duración del contrato. Durante el período que dure el contrato, cada año se volverá a calcular el precio de renta aplicando el IPC a la renta tasada.
  - Los gastos de gestión aluden a los gastos generados por el proceso de admisión de la vivienda y por la gestión del alquiler. Esto incluye, entre otros, los informes de idoneidad, habitabilidad, técnicos, seguros, tasaciones, comercialización de la vivienda..., y todos aquellos recursos que necesita VISESA (humanos, materiales, lógicos) para gestionar el programa
- **Subvención al arrendatario:**
  - VISESA concederá al arrendatario una subvención anual que se descontará del importe de la renta que haya de abonar (siempre que se cumpla criterio de ingresos y el importe del alquiler supere el 30% de los ingresos brutos anuales).
  - Cuantía subvención = renta anual alquiler – 30% ingresos brutos anuales. En consecuencia, la renta máxima que se abonará nunca será superior al 30% de los ingresos de la persona o la unidad convivencial.
- **Registro de solicitantes:**
  - Las viviendas serán ofrecidas en arrendamiento por VISESA a las personas físicas o unidades convivenciales **inscritas en Etxebide** y que hayan solicitado **expresamente** su inclusión en el Programa de Vivienda Vacía.





- El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte renovará mensualmente la relación de solicitantes y se la enviará a VISESA.
- La adjudicación y alquiler de una vivienda del Programa de Vivienda Vacía no afectará a la inscripción del demandante de vivienda de protección oficial en Etxebide.
- Aquellos solicitantes a quienes se comunique la adjudicación y **renuncien dos veces** serán eliminados del Programa (por 2 años).
- **Procedimiento de adjudicación.** Procedimiento específico de adjudicación con arreglo a los criterios con el siguiente orden de preferencia:
  - Prioridad del municipio en el que las personas interesadas demandan vivienda (señalado en el impreso de inscripción de Etxebide).
  - Máximo ajuste entre las características de la vivienda y el número de miembros de la unidad convivencial.
  - Prioridad de las personas cuyo contrato de trabajo se haya extinguido y hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria.
  - Correlación entre ingresos de la unidad convivencial y renta tasada de la vivienda.
  - Antigüedad en Etxebide.

#### 4.6. MEDIDAS FINANCIERAS PARA LA MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA LIBRE DE NUEVA TITULARIDAD DE PROMOTORES PRIVADOS (PROGRAMA VIVIENDA NUEVA VACÍA)

- **Actuaciones protegibles:**
  - Cesión por parte de los promotores privados titulares de viviendas libres nuevas vacías a favor de la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler por cualquier título válido en derecho y por plazo no inferior a cinco años desde la entrada del primer inquilino en la vivienda.
- **Requisitos de las viviendas:**
  - Ser titularidad del promotor privado y no haber sido objeto de primera transmisión en ningún momento ni haber sido utilizadas como vivienda previamente.
  - Contar con cocina completa (armarios altos y bajos, encimera, frigorífico, horno, lavadora, vitrocerámica, fregadero y campana extractora).
  - Reúnen las condiciones esenciales de habitabilidad.
  - Ubicarse en términos municipales o comarcas en los que exista suficiente demanda en alquiler o el entorno de la vivienda no la haga difícilmente arrendable.
- **Características de la cesión y subvención:**
  - Cesión de la vivienda vacía a la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler que emitirá un informe de tasación sobre la renta de mercado en los mismos términos que los establecidos en el Programa de Vivienda Vacía.
  - Si la renta de mercado tasada es superior a 450 € mensuales, la subvención máxima será 450 € multiplicado por 60 mensualidades. Si la renta es <450 €, la subvención será igual a la renta multiplicada por 60 mensualidades.
  - Cada promotor podrá ceder un máximo doce viviendas.
- **Procedimiento de adjudicación.**
  - La selección y adjudicación de las viviendas obtenidas a través de este Programa se llevará a cabo por la Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler aplicando las mismas condiciones que en el procedimiento de adjudicación del Programa de Vivienda Vacía.
- **Requisitos de los inquilinos**
  - Carecer de vivienda en propiedad durante los dos años anteriores a la fecha de adjudicación.
  - Empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco, con una antigüedad mínima de un año.
  - **Ingresos anuales entre un mínimo de 3.000€ y un máximo de 21.100€.**



## Ficha 5. REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO

### 5.1. FINANCIACIÓN DESTINADA A PARTICULARES Y COMUNIDADES DE VECINOS.

#### A. DISPOSICIONES GENERALES

- **Objetivo** de las actuaciones:
  - Adecuación urbanística de las unidades edificatorias (declaradas por el planeamiento urbanístico como construcción a demoler total o parcialmente).
  - Adecuación estructural (estabilidad, resistencia, firmeza y solidez) y/o constructiva (accesos, aislamiento térmico, redes generales de agua, etc.) de los edificios.
  - Adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas (condiciones mínimas de superficie útil, distribución interior, ventilación, etc.).
  - Adecuación del acabado general de los elementos comunes y/o privativos de los edificios, viviendas y locales.
  - Adecuación de las viviendas y locales y sus accesos para personas con minusvalías.
- La financiación cualificada se destinará preferentemente a las actuaciones de rehabilitación en edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.
- **Medidas financieras:**
  - Financiación cualificada: préstamos directos y descuentos bancarios.
  - Ayudas económicas directas: Subvenciones, subsidiaciones y otras.
  - Obligación de devolver ayudas para rehabilitación de elementos privativos si se transmite la propiedad antes de 5 años desde fecha de finalización de la obra.
- **Tipos de actuaciones:**
  - Rehabilitación Integrada: actuaciones que se realizan en conjuntos urbanos declarados Areas de Rehabilitación Integrada (ARIs).
  - Rehabilitación Aislada: actuaciones que se realizan fuera de las Areas de Rehabilitación Integrada (actuaciones en ARIs en edificios sin adecuación estructural o constructiva, en viviendas sin condiciones de habitabilidad, en edificios excluidos por el Plan Especial de Rehabilitación de la financiación de Rehabilitación Integrada).
- **Definición de las Areas de Rehabilitación Integrada (ARIs):**
  - Conjuntos urbanos o rurales que por el notorio valor de sus caracteres arquitectónicos o urbanísticos y por las condiciones de degradación de su patrimonio urbanizado y edificado debe ser sometido a una acción especial de la Administración tendente a su protección, conservación o mejora.
  - Conjuntos urbanos residenciales en los que así lo aconseje el estado de degradación de su patrimonio urbanizado o edificado, que pudieran tener la consideración de **Area Degradada**. Se entiende por Area Degradada aquella: con niveles de renta inferiores al 80% de la media del Territorio Histórico; tasa de paro mayor que la media de la CAPV; importe obras reurbanización un 40% superior al valor de urbanización; y el importe de obras de rehabilitación para adecuación estructural, constructiva y mínimos de habitabilidad un 25% superior al valor de la edificación (excluido el valor del terreno).



## B. REQUISITOS PARA ACOGERSE A LAS MEDIDAS FINANCIERAS PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

- Las actuaciones de rehabilitación que se refieran a unidades edificatorias que tengan como **uso principal el de vivienda**, tendrán la consideración de actuaciones protegidas cuando:
  - Una vez efectuada la rehabilitación, 2/3 de la superficie, sin tener en cuenta la planta baja, se encuentren destinados a vivienda (salvo actuaciones en elementos privativos de viviendas situadas en edificios ya adecuados urbanística, estructural y constructivamente o Convenio específico).
  - Los edificios a rehabilitar tengan una **antigüedad superior a 10 años** (excepto adaptación de viviendas para personas minusválidas, instalación de gas natural o sean obras necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable vigente).
  - En las unidades edificatorias no adecuadas urbanísticamente y en edificios no adecuados estructural o constructivamente se incluyan las obras necesarias para la consecución de las citadas condiciones. Cuando tenga más de 50 años, no se concederán ayudas para obras que no incluyan las recogidas en el informe que resulte de la Inspección Técnica del Edificio.
  - En las actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación urbanística o la o adecuación estructural se exigirá que el edificio posea unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar la adecuación de habitabilidad.
- Además, para las actuaciones protegidas en **Rehabilitación Aislada** se exigirá:
  - Que los edificios a rehabilitar se encuentren adecuados urbanísticamente.
  - Que el edificio no se encuentre en estado de ruina, demolido parcialmente o vaciado en su interior o que las actuaciones incluyan la demolición de fachadas o su vaciado total.
  - Que las intervenciones de ampliación del espacio habitable de la vivienda cuenten con preceptiva licencia municipal y que una vez realizada cumplan las condiciones de habitabilidad. Además su superficie máxima no deberá exceder de 90m<sup>2</sup> o de la superficie máxima establecida en el régimen de protección oficial al que se cogieron las viviendas en el momento de su construcción.
- La financiación cualificada en las actuaciones de rehabilitación en edificios destinados principalmente a vivienda se obtendrá por los titulares de la actuación en relación a la rehabilitación de una sola vivienda. La citada vivienda debe constituir su **domicilio habitual y permanente** o lo deberá constituir en el periodo máximo de tres meses desde la finalización de las obras, salvo que la tengan **cedida en arrendamiento** o que teniéndola vacía se comprometan a su cesión en propiedad o en arrendamiento.
- También se considera actuación protegible la habilitación de locales como vivienda, siempre y cuando lo contemple la normativa municipal correspondiente, y la habilitación de lugar a una sola vivienda por local. Las obras de adecuación se considerarán del tipo 2 (adecuación de las condiciones de habitabilidad), la vivienda resultante deberán calificarse como vivienda de protección oficial y su precio máximo de venta no podrá superar en más de un 70% el precio de venta viviendas de protección oficial de régimen general.
- Ámbito de **otras actuaciones protegidas**:
  - Adecuación de la **urbanización y acabado de los terrenos no edificadas**, que constituyan una unidad edificatoria con una construcción cuyo destino principal sea el de vivienda.
  - **Trasteros y garajes vinculados** a las viviendas objeto de actuación (Registro de la Propiedad).
  - Los **locales comerciales** cuando se trate de intervenciones en elementos comunes y participen en el pago (en ARIs también elementos privativos cuando el destino de los locales sea cultural, asociativo, asistencial, sanitario, religioso, deportivo, administrativo público).
  - Supuestos de rehabilitación de un **local** para usos propios del objeto **social de una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública**.
- El conjunto de las actuaciones protegidas de rehabilitación deberá verificar las especificaciones recogidas en el Plan Especial de Rehabilitación. En todos los casos deberán contar con la correspondiente licencia municipal de obras.
- Para obtener la **financiación cualificada** los titulares deberán obtener **ingresos anuales** ponderados con un máximo de **33.000€** (salvo que se trate de locales comerciales). Para obtener **ayudas económicas directas** además el titular de la rehabilitación deberá ser **persona física** y pertenecer a unidades convivenciales con ingresos con un máximo de **21.000€**.



### C. MEDIDAS FINANCIERAS PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

- **Presupuesto protegible:** coste real de la actuación correspondiente a cada vivienda, local comercial o elementos comunes (+ coste redacción informe ITE).
  - El presupuesto protegible deberá superar 1.000 euros/vivienda salvo en las de tipo 3.
  - Límite máximo: **Precio vivienda protección oficial régimen general municipios Anexo I orden de precios\* Superficie útil computable** (máximo de 90m<sup>2</sup>, salvo familias numerosas o unidades convivenciales de 5 miembros en los que será de 120m<sup>2</sup>). Superficie anejos vinculados cuenta con un máximo de 30 m<sup>2</sup>. En ARIs no se tendrá en cuenta la superficie máxima computable a efectos de cálculo del límite del presupuesto protegible.
- **Préstamos cualificados:** La cuantía podrá alcanzar el presupuesto protegible deduciéndose en su caso las subvenciones a fondo perdido.
  - Plazo de amortización: 15 (12 + 3 carencia) ó 8 (5 + 3 carencia)..
  - Garantizado con hipoteca y/o otras garantías.
  - Tipo de interés: mínimo (E + 0,25%); máximo (E + 1%).
- Clasificación de actuaciones protegibles:
  - **Obras 1 y 2:** obras de adecuación estructural y constructiva del edificio y de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas (las obras de habilitación para vivienda de locales comerciales se clasifican como de tipo 2).
  - **Obras 3:** obras de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para minusválidos.
  - **Obras 4:** obras de adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción. La subvención obtenida para las obras 4 para la Rehabilitación integrada se sumará a la obtenida por otros conceptos para la estimación de la subvención total.
- **Subvención personal a fondo perdido:** Las subvenciones se calcularán aplicando los porcentajes que figuran en el cuadro adjunto al presupuesto protegible.

		Cuantías Máximas		
		Obras 1 y 2	Obras 3	Obras 4
		+ R. Integrada: 5.500€. + R. Aislada: 3.850€.	+ R. Integrada: 5.940€. + R. Aislada: 4.180€.	+ R. Integrada: 2.200€. + R. Aislada: 1.100€.
Ingresos ponderados	Nº de miembros	Obras 1 y 2	Obras 3	Obras 4
Hasta 9.000€	3 o menos	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 40%. + R. Aislada: 25%.	+ R. Integrada: 15%. + R. Aislada: 7%.
	Más de 3	+ R. Integrada: 40%. + R. Aislada: 25%.	+ R. Integrada: 45%. + R. Aislada: 30%.	+ R. Integrada: 20%. + R. Aislada: 10%.
De 9.001€ a 15.000€	3 o menos	+ R. Integrada: 30%. + R. Aislada: 15%.	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 10%. + R. Aislada: 5%.
	Más de 3	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 40%. + R. Aislada: 25%.	+ R. Integrada: 15%. + R. Aislada: 7%.
De 15.001€ a 21.000€	3 o menos	+ R. Integrada: 25%. + R. Aislada: 10%.	+ R. Integrada: 30%. + R. Aislada: 15%.	+ R. Integrada: 5%. + R. Aislada: 2%.
	Más de 3	+ R. Integrada: 30%. + R. Aislada: 15%.	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 10%. + R. Aislada: 5%.

\* Estos porcentajes se incrementarán un 5% cuanto los titulares de las actuaciones sean **unidades convivenciales de 5 o más miembros o familias numerosas.**

- En los supuestos de **rehabilitación de elementos comunes** de un inmueble se concederá directamente a la **Comunidad de Propietarios** una subvención del 5% del presupuesto protegible siempre que se trate de obras de los tipos 1, 2 y 3, con un tope máximo de 2.000 euros. La subvención se elevará al 10% con un tope máximo de 3.000 euros cuando se trate de rehabilitación integrada en los mismos supuestos. Estas ayudas serán compatibles con las que pudieran corresponder a cada uno de los propietarios.
- En el caso de rehabilitación de **locales en edificios de viviendas** se concederá una subvención del 5% del presupuesto protegible a los situados en ARIs (sin incluir partidas adecuación acabados). Cuando sea una **sociedad sin ánimo de lucro** la subvención será del 50% (incluyendo acabados cuando sean remate de obras tipo 1, 2 y 3). El tope máximo de la subvención en estos casos será de 12.000 euros.



## 5.2. SUBVENCIONES A AYUNTAMIENTOS PARA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EN ARIS O AREAS DEGRADADAS (NORMATIVA EN SUSPENSO DUANTE 2010 POR LA ENTRADA EN VIGOR DEL PROGRAMA HIRIBER)

- **Objeto:** Concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Areas de Rehabilitación Integrada o en Areas Residenciales Degradadas.
- **Beneficiarios:** Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.
- **Cuantía de las subvenciones:** hasta un 90% del coste de redacción de los documentos, hasta un 100% del coste de levantamientos topográficos y hasta un 75% del presupuesto de ejecución de las obras.

## 5.3. SUBVENCIONES A AYUNTAMIENTOS PARA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD

- **Objeto:** Concesión de subvenciones para la **redacción de planes** de accesibilidad y para la **ejecución de obras de mejora y la adquisición de equipamiento** para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones en la CAPV.
- **Beneficiarios:** Ayuntamientos y Entidades locales / Entidades privadas sin ánimo de lucro y de utilidad pública.
- **Subvenciones a Aytos. y Entidades Locales:** Podrán alcanzar hasta un **80%** del presupuesto de ejecución de los trabajos de redacción del programa y hasta un **50%** del presupuesto de ejecución de las obras o de adquisición de los equipamientos.
- **Subvenciones a Entes privados sin ánimo de lucro y de utilidad pública:** Podrán alcanzar hasta un 50% del presupuesto de ejecución de las obras o de adquisición de los equipamientos.



## Ficha 6. SUELO

### 6.1. ADQUISICIÓN ONEROSA DE SUELO PARA FORMACIÓN DE PATRIMONIOS PÚBLICOS

- **Actuaciones financiadas:** Adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial (al menos un 50% de los usos con edificabilidad urbanística residencial). El suelo deberá ser susceptible de inclusión en la delimitación de terrenos de reserva formalizada de acuerdo con lo señalado en el artículo 119 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo, así como apropiado para su incorporación posterior al proceso urbanizador. Será preciso que la promoción de viviendas protegidas se desarrolle en derecho de superficie.
- **Beneficiarios: Ayuntamientos, organismos públicos locales y sociedades públicas municipales.**
- **Préstamos cualificados subsidiados:**
  - **Cuantía Máxima:** coste total presupuestado de la actuación protegible.
  - **Plazo:** la suma de los periodos de amortización y, en su caso, de carencia, no podrá superar los 12 años.
  - **Tipo de interés:** 0% durante toda la vida del préstamo.
- **Subvenciones:** Se podrá subvencionar al promotor por una cuantía máxima del **25%** del coste previsto.

### 6.2. FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE SUELO Y URBANIZACIÓN

- **Actuaciones financiadas:** Adquisición y urbanización de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección pública.
- **Beneficiarios: Ayuntamientos, organismos públicos locales y sociedades públicas municipales.**
- **Préstamos cualificados subsidiados:**
  - **Cuantía Máxima:** coste total presupuestado de la actuación protegible.
  - **Plazo:** 12 (6 + 6) ó 12 (9 + 3).
  - **Tipo de interés:** mínimo (E + 1,2%) ; máximo (E + 1,8%).