

# DECRETO 120/2014, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas en el período 2014-2016

(BOA 147, 29/07/2014)

El Estatuto de Autonomía de Aragón aprobado por la Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril recoge en su artículo 27, como principio rector de la políticas públicas, el mandato a los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de promover, "de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos mas necesitados, garantizando a su vez el derecho constitucional establecido en el artículo 47".

En cumplimiento de este mandato y en ejercicio de la competencia exclusiva que la Comunidad Autónoma de Aragón ostenta en materia de vivienda, que incluye las potestades legislativa y reglamentaria, prevista en el artículo 71 apartado 10 del Estatuto de Autonomía, el presente Decreto pretende promover las condiciones necesarias para facilitar que se haga efectivo ese derecho, dando respuesta a esta necesidad social y desarrollando la política de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón.

En este momento la delicada situación económica y social se manifiesta con especial contundencia en el sector de la vivienda, lo que requiere de una reorientación de las políticas en esta materia. A tal efecto la Administración General del Estado ha establecido un marco jurídico de actuación con la aprobación de las siguientes normas: el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El presente Decreto, que da cumplimiento a lo dispuesto por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, gira en torno a dos ejes: el fomento del alquiler de viviendas y la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas para el periodo 2014-2016.

Esta norma cuenta con un total de tres capítulos. En el Capítulo primero se establecen las disposiciones generales del Plan y se especifica que las actuaciones del mismo se llevarán a cabo a través de la concesión de ayudas, es decir, subvenciones orientadas a cumplir los fines establecidos en el plan y que se desarrollaran mediante las correspondientes convocatorias.

Las Actuaciones subvencionables deberán estar integradas en los programas previstos por el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 es decir:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.
- Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios.
- Programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

El Capítulo II desarrolla el Programa de ayuda al alquiler de vivienda, que como complemento del Plan de Gestión Social de la Vivienda, que actualmente está desarrollando el Gobierno de Aragón, está destinado a facilitar el acceso y permanencia en una vivienda, en régimen de alquiler, a los sectores de población con escasos medios económicos. Otro objeto del programa es fomentar el parque público de vivienda en alquiler.

El Capítulo III desarrolla los programas de: fomento rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbana, de fomento de las ciudades sostenibles y el programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios.

El programa de fomento de rehabilitación edificatoria tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención de las instalaciones fijas y equipamientos propios, así como los elementos y espacios privativos comunes de los edificios de tipología residencial colectiva.

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbana tiene por finalidad la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y en su caso, de edificación de edificios demolidos, dentro de los ámbitos de actuación previamente definidos.

El programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de edificios toma como punto de partida la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que recoge la regulación básica de este informe, como instrumento que contribuye a asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, y que facilite a las Administraciones competentes un instrumento de información para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles en materia de conservación y accesibilidad. El artículo 4.6 de esta ley establece la obligación de los propietarios de inmuebles de realizar el informe citado y remitir una copia al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de constituir un registro integrado único. El objeto de este programa es el impulso de la implantación y generalización de este Informe de Evaluación de los edificios. Este informe incluirá el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de

conservación de los mismos. A través de este programa se subvencionarán parte de los gastos de honorarios profesionales que le genere al beneficiario su emisión.

Por último el programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas cuyo objeto es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia basados en líneas estratégicas temáticas como: la regeneración de centros históricos, la renovación de áreas funcionalmente obsoletas o la renovación de áreas para la sustitución de la infravivienda.

El Decreto culmina con dos disposiciones adicionales, una derogatoria y tres disposiciones finales. A lo largo de estas disposiciones, entre otras cuestiones, se habilita al Consejero competente en materia de vivienda para que en las futuras convocatorias que desarrollen los programas que contiene este plan se establezcan las correspondientes bases reguladoras conforme a lo exigido por la normativa en materia de subvenciones.

La presente norma ha sido sometida a información y audiencia pública, en este último caso al Foro de la Vivienda y a todos los demás trámites exigidos por los artículos 47 a 50 de la Ley 2/2009, de 11 de mayo del Presidente y del Gobierno de Aragón.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 22 de julio de 2014,

DISPONGO:

## CAPÍTULO I. Disposiciones generales

### **Artículo 1. Objeto**

1. El objeto de este Decreto es la regulación del Plan Aragonés para el fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, en desarrollo en Aragón del correspondiente Plan Estatal 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

2. Las ayudas previstas en el presente Plan Aragonés consisten en subvenciones orientadas al fomento del acceso a la vivienda en régimen de alquiler de sectores con dificultades económicas; al fomento de un parque público de vivienda en alquiler; al fomento de la rehabilitación de edificios, la regeneración y renovación de zonas urbanas; a la implantación del informe de evaluación de edificios así como el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

3. En la concesión de las ayudas contenidas en este Decreto será de aplicación lo dispuesto en el mismo, en las normas que se dicten en su desarrollo o convocatorias específicas, así como en lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en su Reglamento; así como en su caso en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y la renovación urbanas, 2013-2016.

## **Artículo 2. Programas del plan**

Podrán subvencionarse las actuaciones que se integren en alguno de los siguientes programas, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos y dentro de las disposiciones presupuestarias existentes:

1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
2. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
3. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
4. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana.
5. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
6. Programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas

## **Artículo 3. Financiación del plan**

El Plan aragonés se financiará de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 233/2013 a través de las dotaciones del Plan estatal consignadas en el convenio entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Aragón para la aplicación del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016; así como las aportaciones de la Comunidad Autónoma de Aragón y de las Corporaciones Locales de Aragón que consignen en sus presupuestos a tal efecto, y las que puedan derivar de la colaboración privada en las líneas de actuación que prevén tal cofinanciación.

## **Artículo 4. Beneficiarios**

Además de los requisitos específicos exigidos en este Decreto para ser beneficiario de la ayuda en cada uno de los programas, son de aplicación a todos los supuestos las reglas de carácter general reguladas en el Artículo 6 del Real Decreto 233/2013.

Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, el número de veces del IPREM resultante será ponderado mediante la aplicación de un coeficiente multiplicador único de 0,70.

## **Artículo 5. Sistema de concesión de la subvenciones**

El procedimiento de concesión de las ayudas de este Decreto, siempre dentro del crédito presupuestario disponible a tal efecto, se realizará en régimen de concurrencia competitiva o de concesión directa, de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones en función del tipo de ayuda de que se trate.

El procedimiento de concurrencia competitiva se desarrollará mediante una convocatoria específica que determinará los plazos y circunstancias a tener en cuenta.

#### **Artículo 6. Autorización a la Administración para la solicitud de certificados**

La presentación de una solicitud de cualquiera de las ayudas previstas en este Decreto implicará la autorización al órgano gestor para que recabe los certificados y documentos precisos para resolver los expedientes, en concreto, declaraciones tributarias, tanto a la Agencia Tributaria Estatal como a la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma o de la Administración Local, así como datos en poder de la Tesorería General de la Seguridad Social, el Catastro inmobiliario y el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 7. Resoluciones de reconocimiento de ayudas y calificación de actuaciones**

1. La calificación de actuación protegida corresponde a los Subdirectores Provinciales de vivienda competentes por razón del territorio.
2. El reconocimiento de ayudas o financiación corresponde al Director General competente en materia de vivienda.
3. El plazo para resolver será de seis meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá efectos desestimatorios en cuanto al reconocimiento de ayudas o financiación.
4. Por orden del Consejero competente en materia de vivienda podrá suspenderse la admisión de solicitudes respecto de ayudas, atendiendo criterios de agotamiento de crédito presupuestario, volumen de solicitudes pendientes de tramitación, u otras circunstancias extraordinarias.

#### **Artículo 8. Concesión de anticipos**

En el ámbito de ejecución de los programas del Plan Aragonés para el Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas en el periodo 2014-2016, se podrán conceder anticipos por un importe de hasta el 100% de la cuantía de la subvención concedida, previa presentación de garantías en los términos previstos por la convocatoria, las respectivas bases reguladoras y la normativa de hacienda y presupuestaria de la Comunidad Autónoma.

## **CAPÍTULO II. Programas de ayuda alquiler de vivienda**

### **Sección 1. Ayuda al alquiler de vivienda**

## **Artículo 9. Objeto del programa**

Este programa se destina a facilitar el acceso y permanencia en una vivienda, en régimen de alquiler, a sectores de población con escasos medios económicos.

## **Artículo 10. Beneficiarios**

Podrán ser beneficiarios de las ayudas reguladas en este programa las personas físicas mayores de edad, que reúnan todos y cada uno de los requisitos señalados en el Artículo 11 del Real Decreto 233/2013.

## **Artículo 11. Gestión, cuantía, plazo y acceso a las ayudas**

1. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 2.400 € anuales por vivienda.
2. Estas ayudas se concederán por un plazo de doce meses, prorrogables, a solicitud del interesado, por sucesivos periodos de doce meses, hasta la finalización del Plan, con la fecha límite del 31 de diciembre de 2016, en todo caso.
3. El abono será mensual, por el importe proporcional que corresponda, y siempre que se mantengan las circunstancias que motivaron su concesión.
4. La Comunidad Autónoma convocará periódicamente procedimientos de concesión de las ayudas, en los que se valorarán los ingresos de los solicitantes conforme a los criterios y prioridades de valoración que se establecen en el Artículo 12 del Real Decreto 233/2013 y a las Normas de cada convocatoria.

## **Sección 2. Fomento del parque público de vivienda en alquiler**

### **Artículo 12. Objeto del programa**

El objeto de este programa es el fomento de la creación de un parque público de vivienda protegida para alquiler, sobre suelos o edificios de titularidad pública que cumplan las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Real Decreto 233/2013 (Artículos 14 al 18).

### **Artículo 13. Beneficiarios, ayudas y procedimientos de concesión**

Los beneficiarios, ayudas y procedimiento de concesión de las ayudas serán establecidos en los Artículos 16 y 17 del Real Decreto 233/2013.

### **Artículo 14. Condiciones para el arrendamiento de esas viviendas**

Se cumplirá lo establecido en el Artículo 18 del Real Decreto 233/2013.

## CAPÍTULO III. Programas de rehabilitación y mejora de la calidad de los edificios, regeneración urbana y fomento de las ciudades sostenibles

### **Sección 1. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria**

#### **Artículo 15. Objeto del programa**

1. Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan los requisitos y condiciones establecidos en el Capítulo V del Real Decreto 233/2013

2. Cuando de una rehabilitación de edificio se deriven necesariamente obras de adecuación interior de algunas viviendas, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación, sin superar el 10% del coste global subvencionable.

3. En aras de la eficiencia de las ayudas, se establece que no se subvencionarán las actuaciones de rehabilitación que tengan un coste subvencionable inferior a 1000 euros por vivienda y/o por cada 100 m<sup>2</sup> de local.

4. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 16 meses contados desde la recepción de la notificación de que la ayuda ha sido concedida. Dicho plazo se podrá prorrogar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

En ningún caso se concederá un plazo de ejecución de obra que exceda el 31 de diciembre de 2016, quedando sin subvención aquellas obras no certificadas como realizadas a dicha fecha.

#### **Artículo 16. Actuaciones subvencionables**

Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la conservación de los edificios, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las deficiencias establecidas en los artículos 20 y 21 del Real Decreto 233/2013.

#### **Artículo 17. Beneficiarios**

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 22 del Real Decreto 233/2013 ..

## **Artículo 18. Tipo y cuantía de las ayudas**

El tipo y cuantía de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio, según lo establecido en los artículos 20 y 23 del Real Decreto 233/2013.

## **Artículo 19. Gestión de las subvenciones**

Se aplicará lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 233/2013.

## **Sección 2. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas**

### **Artículo 20. Objeto del programa**

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

### **Artículo 21. Condiciones de las actuaciones subvencionables**

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son las que cumplan las condiciones establecidas en los artículos 26 y 27 del Real Decreto 233/2013:

2. Para que sean subvencionables estas actuaciones es indispensable que en las Comisiones Bilaterales de seguimiento se suscriban, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación, los correspondientes acuerdos y con carácter previo se presente por el beneficiario la documentación exigida en el artículo 27.3 del Real Decreto 233/2013

### **Artículo 22. Beneficiarios**

Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación y cumplan lo establecido en el Artículo 28 del Real Decreto 233/2013.

### **Artículo 23. Tipo, cuantía y gestión de las ayudas**

El tipo, cuantía y gestión de las ayudas se ajustará a lo determinado en los artículos 29 y 30 del Real Decreto 233/2013.

### **Sección 3. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios**

#### **Artículo 24. Objeto del programa**

El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización de un informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VIII del Real Decreto 233/2013.

#### **Artículo 25. Cuantía de las ayudas y procedimiento de concesión**

La selección de beneficiarios, ayudas y gestión de las subvenciones cumplirán lo determinado en los artículos 34, 35 y 36 del Real Decreto 233/2013.

### **Sección 4. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas**

#### **Artículo 26. Objeto del programa**

El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el artículo 37 del Real Decreto 233/2013.

#### **Artículo 27. Beneficiarios, tipo, cuantía y gestión de la ayuda**

1. Por orden del Consejero competente en materia de vivienda se realizarán convocatorias para la selección de los proyectos correspondientes a una o varias líneas estratégicas. La convocatoria definirá los requisitos necesarios para la participación y el procedimiento para la resolución de la selección de los proyectos.
2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las Administraciones públicas y los determinados en el artículo 38 del Real Decreto 233/2013
3. En cuanto al tipo, cuantía y gestión de las ayudas cumplirán lo determinado en los artículos 39 y 40 del Real Decreto 233/2013.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

#### **Disposición adicional primera. Límites temporales a la concesión de ayudas**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 no podrá concederse ninguna ayuda de las recogidas en este Decreto.

## **Disposición adicional segunda. Ayudas en supuestos catastróficos y de emergencia**

Mediante orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrán regular ayudas para supuestos catastróficos y de emergencia.

### **Disposición derogatoria única**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario**

1. Se habilita al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente Decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

En ningún caso estas disposiciones podrán afectar a subvenciones ya otorgadas, sin perjuicio de los reintegros que en su caso se acuerden.

2. Se habilita al Consejero competente en materia de vivienda para establecer las Bases reguladoras para la concesión de las ayudas previstas en el presente plan.

### **Disposición final segunda. Supletoriedad**

En todo lo no previsto por el presente Decreto será de aplicación supletoria lo dispuesto por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013/2016 y por el convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Aragón para la ejecución del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

### **Disposición final tercera. Entrada en vigor**

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón".