



Borrador inicial de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda de La Rioja 2018-2021

Las políticas públicas de vivienda tienen como objetivo principal garantizar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, en cumplimiento del mandato constitucional establecido en el artículo 47 de la Constitución Española, siendo esta una responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, que implica el poder acceder a un hogar en el que vivir en paz y con dignidad, garantizando así el derecho de la familia a la no injerencia en su vida privada, a la seguridad personal, a la salud y, en definitiva, asegurando el derecho a la vida.

El artículo 8.Uno.16 de la Ley orgánica 3/1982, de 9 de junio, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de La Rioja, reconoce a la Comunidad Autónoma de La Rioja competencia exclusiva en materia de vivienda, atribución habilitante para proceder a la presente regulación.

La Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, pretende, por un lado, regular los derechos y deberes de los promotores, adquirentes o usuarios de vivienda y, por otro, establecer el marco de referencia básico para la intervención de la Administración autonómica en materia de vivienda.

Las ayudas públicas en materia de vivienda reguladas en los sucesivos planes de vivienda han mantenido a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su contenido como en su diseño, fomentando la producción de un volumen creciente de vivienda y por ende el crecimiento de las ciudades, y apostando a su vez por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

La crisis económico-financiera que afectó a España desde las postrimerías de la primera década del siglo se manifestó con especial gravedad en el subsector de la vivienda y puso de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en la materia, aconsejando un cambio de modelo que equilibrase las formas de acceso a la vivienda y propiciando la movilidad que reclama la reactivación del mercado laboral.

Tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se había generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender. La situación contrastaba con las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se unía la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito. En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España se mostraba muy débil, máxime si se comparaba con el de los países de nuestro entorno.

En este contexto, el Plan Estatal 2013-2016, sobreponiéndose al carácter unitario y constante de los planes anteriores, abordó esa difícil problemática, acotando las ayudas a los fines que se consideraban prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que, en términos de sostenibilidad y competitividad, pudiera reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas, contribuyendo a la creación de un mercado del alquiler más amplio y profesional que el existente. Este Plan se centró en las ayudas al alquiler y a la rehabilitación, sin fomentar con ayudas públicas la adquisición de viviendas ni la construcción de nuevas, salvo que se tratara de viviendas públicas destinadas al alquiler.

Este planteamiento, en términos generales, fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto. Hoy debemos insistir en el cambio de modelo iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, prorrogado en el ejercicio 2017. Así, el Plan Estatal 2018-2021 mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones que ajustan y mejoran los planteamientos anteriores.

En aplicación del artículo 40 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, la Consejería competente en materia de vivienda podrá formular planes de vivienda mediante los que se creen modalidades propias de vivienda protegida y medidas de desarrollo que complementen la legislación básica estatal.



En desarrollo de esta normativa, el presente decreto regula el Plan de Vivienda de La Rioja 2018-2021, para hacer viable la aplicación en nuestra Comunidad del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo (B.O.E. 10/03/2018), así como para establecer otros programas de ayudas autonómicas adicionales que complementen el Plan Estatal, todo ello en el marco de la estrategia fijada por el Estado en materia de vivienda.

Esta norma permitirá que los riojanos se beneficien de las ayudas estatales de vivienda, que se articulan en nueve programas: programa de subsidiación de préstamos convenidos, programa de ayuda al alquiler de vivienda, programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, programa de fomento del parque de vivienda de alquiler, programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, programa de ayudas a los jóvenes y programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Además de las indicadas en el párrafo anterior, son actuaciones subvencionables en la Comunidad Autónoma de La Rioja, como programas autonómicos específicos, las incluidas en el programa de apoyo a la gestión del alquiler social, que tiene por objeto financiar los programas de viviendas destinadas a alquiler social de personas en riesgo de exclusión gestionados por las entidades sin ánimo de lucro y la colaboración con municipios riojanos para la redacción de proyectos y contratación de la ejecución de las obras de rehabilitación de viviendas de propiedad municipal para su destino al alojamiento de personas en riesgo de exclusión.

El Plan de Vivienda de La Rioja 2018-2021, que se regula mediante esta norma, complementa el Plan Estatal en el número de programas de ayudas y también en el importe de económico destinado a su financiación. En efecto, además de estos dos programas de ayudas autonómicas, la Comunidad Autónoma de La Rioja aportará financiación adicional a la prevista por el Ministerio de Fomento, para que puedan subvencionarse un mayor número de actuaciones y en consecuencia beneficiarse más riojanos.

Por otro lado, en un momento de restricción presupuestaria para las Administraciones Públicas, es importante priorizar y establecer mecanismos que permitan garantizar que la financiación se destina a quienes más lo necesitan.

El decreto consta de 69 artículos, distribuidos en 6 Capítulos, 4 Disposiciones adicionales, 2 Disposiciones transitorias, 1 Disposición derogatoria y 4 Disposiciones finales.

El decreto, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley 4/2005, de 1 de junio, de Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja, se ha sometido al trámite de audiencia con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

En su virtud, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Fomento y Política Territorial, oído/conforme el Consejo Consultivo de La Rioja y previa deliberación de sus miembros, en su reunión celebrada el día __, acuerda aprobar el siguiente DECRETO

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico

1. El presente decreto tiene por objeto regular el Plan de Vivienda de La Rioja 2018-2021, así como disponer la normativa necesaria para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda, regulado por Real Decreto 106/2018, 9 de marzo.

2. La concesión de las ayudas se regirá por lo dispuesto en este decreto, en el Real Decreto 106/2018, 9 de marzo, en las disposiciones que puedan dictarse en su desarrollo o ejecución, así como por lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el Decreto 14/2006, de



16 de febrero, regulador del régimen jurídico de las subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 2. Actuaciones subvencionables

1. Son subvencionables las actuaciones que se enmarquen en algunos de los siguientes programas, relacionados en el artículo 4 del Real Decreto 106/2018, 9 de marzo:

- a) Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- b) Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
- c) Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
- d) Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- e) Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- f) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- g) Programa de ayuda a los jóvenes.
- h) Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

2. Además de las indicadas en el apartado anterior, son actuaciones subvencionables en la Comunidad Autónoma de La Rioja, con cargo al presupuesto autonómico, las incluidas en el programa de apoyo a la gestión del alquiler social.

Artículo 3. Financiación Autonómica

1. La Comunidad Autónoma de La Rioja cofinanciará las actuaciones relacionadas en el artículo 2.1 y complementará la financiación estatal prevista para cada uno de los programas hasta un máximo del 30 % de dicha financiación estatal, con la limitación de la disponibilidad presupuestaria.

2. La línea de ayudas destinadas a la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, es susceptible de ser cofinanciada al 50 % por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional en el marco del Programa Operativo FEDER La Rioja 2014-2020, dentro de la Prioridad de Inversión 4.3 del Objetivo Temático “Economía baja en carbono”, siéndole de aplicación el Reglamento (UE) nº 1301/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sobre el Fondo Europeo de Desarrollo Regional y sobre disposiciones específicas relativas al objetivo de inversión en crecimiento y empleo, y por el que se deroga el Reglamento (CE) nº 1080/2006; y el Reglamento (UE) nº 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, por el que se establecen disposiciones comunes relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión, al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y por el que se establecen disposiciones generales relativas al Fondo Europeo de Desarrollo Regional, al Fondo Social Europeo, al Fondo de Cohesión y al Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, y se deroga el Reglamento (CE) nº 1083/2006 del Consejo.

Los beneficiarios de esta línea de ayudas formarán parte de la lista de beneficiarios a los que se refiere el Anexo XII del citado Reglamento (UE) nº 1303/2013

Artículo 4. Beneficiarios de las ayudas del Plan

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes cumplan los requisitos previstos en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, en este decreto y en las órdenes que aprueben las bases reguladoras para la concesión de las ayudas en cada tipo de actuación protegida.



2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

- a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española. En el caso de los extranjeros deberán tener residencia legal en España. Cuando sean personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia deberán hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.
- b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, para la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, se atenderá a lo siguiente:
 - A los efectos de este decreto se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.
 - Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia.
 - La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.
- c) Los beneficiarios de ayudas de los programas estarán obligados a comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, a la dirección general competente en materia de vivienda, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la pérdida sobrevenida del derecho a la ayuda.

La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante a la dirección general competente en materia de vivienda, para reclamar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en concreto, a la dirección general de la Administración Autonómica con competencias en materia de tributos, y en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, a la Dirección General del Catastro, a las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes.

4. La consejería competente en materia de vivienda reconocerá las ayudas que se regulan en los programas de este decreto, teniendo en cuenta los sectores preferentes definidos en el artículo 7.4 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. Además, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, se consideraran sectores preferentes:

- Dependientes
- Afectados por desahucios y sujetos a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias, al amparo de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.



- Víctimas de violencia con arreglo a lo dispuesto en la Ley 3/2011, de 1 de marzo, de prevención, protección y coordinación institucional en materia de violencia en La Rioja.
- Perceptores de prestaciones sociales por riesgo de exclusión social.
- Mujeres embarazadas en situación de desprotección y/o riesgo de exclusión social con arreglo a la Ley 1/2012, de 12 de junio, por la que se establece y regula una red de apoyo a la mujer embarazada en La Rioja.
- Personas procedentes de infraviviendas

5. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, o quienes hayan sido sujetos de una revocación de subvenciones en materia de vivienda, por cualquier administración pública, de alguna de las ayudas contempladas en este o en anteriores planes estatales de vivienda por causas imputables al solicitante.

6. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, podrá exceptuarse el cumplimiento de las circunstancias reguladas en la letra e) del apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003 a los beneficiarios del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

Artículo 5. Obligaciones de los beneficiarios

1. Son obligaciones de los beneficiarios:

- a) El sometimiento a las actuaciones de comprobación a efectuar por la administración concedente, a las de control financiero que corresponda a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de La Rioja en relación con las subvenciones y ayudas concedidas, y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas.
- b) Comunicar la obtención de otras subvenciones o ayudas para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o Entes públicos o privados, nacionales o internacionales.

2. Si las ayudas están cofinanciadas con Fondos FEDER, el beneficiario deberá en toda información, publicidad o promoción y difusión del proyecto subvencionado, indicar el carácter público de las ayudas y la expresa mención de la participación del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) en la financiación. Además, deberá cumplir con las obligaciones que se establecen en materia de información y comunicación establecidas en el anexo XII del Reglamento (UE) 1303/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013.

Artículo 6. Efectos del incumplimiento

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo y en este Decreto para cada una de las actuaciones subvencionables objeto de ayudas, conllevará en todo caso, además de las sanciones que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, según la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, el Decreto 14/2006, de 16 de febrero, regulador del régimen jurídico de las Subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y el resto de la normativa vigente en materia de subvenciones, la pérdida de las ayudas así como el reintegro a la Administración Autonómica de las cantidades satisfechas con cargo a sus presupuestos e incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Artículo 7. Entidades colaboradoras

1. La Comunidad Autónoma de La Rioja podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios, en los términos establecidos en el artículo 8 del Real Decreto 106/2018, de 9



de marzo y concordantes. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

2. En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere este artículo, cuando no tengan la consideración de Administración Pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, la Comunidad Autónoma de La Rioja no podrán ceder a terceros la información de carácter tributario o económica recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de las ayudas previstas en este decreto, cuando se lleve a cabo con base en la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Administración Pública que conste en la solicitud como autorizada para acceder a la información tributaria referida al solicitante.

3. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

- a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.
- b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.
- c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.
- e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración que reconozca las ayudas, siempre que estén acreditadas ante la misma como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

Artículo 8. Autorización para recabar información

La presentación de cualquier solicitud establecida al amparo del decreto implica, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.3, la autorización a la dirección general competente en materia de vivienda para recabar la información complementaria que obre en poder de otras Administraciones, así como de las personas interesadas, que se considere necesaria para la comprobación de la veracidad de los datos consignados y el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del procedimiento.

Artículo 9. Plazo para resolver

1. El plazo máximo para dictar y notificar las resoluciones de las solicitudes en los procedimientos tramitados con arreglo a este decreto será de 6 meses.

2. Transcurrido el plazo fijado sin emitir resolución expresa, el interesado deberá entender su petición desestimada por silencio administrativo, sin perjuicio de la obligación de resolver expresamente la solicitud presentada.



CAPÍTULO II. Alquiler

SECCIÓN 1ª. Programa de ayudas al alquiler de vivienda

Artículo 10. Objeto del programa

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, en los términos previstos en el Capítulo III del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en el presente decreto.

Artículo 11. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos previstos en el artículo 11.1 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en la orden por la que se establezcan las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas al alquiler de vivienda

Artículo 12. Concesión de las ayudas

1. Las ayudas se concederán en régimen de concurrencia. El procedimiento de concesión de las ayuda se regulará en la orden que establezca las bases reguladoras para la concesión de las ayudas y se iniciará de oficio, mediante resolución de convocatoria aprobada por el consejero competente en materia de vivienda y se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 14/2006, de 16 de febrero.

2. En la resolución de convocatoria de estas ayudas se desglosará la financiación del Ministerio de Fomento y la financiación de la Comunidad Autónoma de La Rioja, si la hubiere.

Artículo 13. Cuantía de 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 máximo de 2.280 euros anuales por vivienda.

2. La ayuda se concederá por un plazo de tres años. No obstante, siempre que haya razones que lo justifiquen, la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

3. En el supuesto de beneficiarios que en la fecha de la solicitud tengan más de 65 años de edad esta ayuda podrá ser de hasta el 50 % de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente.

SECCIÓN 2ª. Programa de ayudas al alquiler de vivienda para los jóvenes

Artículo 14. Objeto del programa

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas al inquilino, en los términos previstos en el Capítulo IX del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en el presente Decreto.

Artículo 15. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad y menores de 35 años, en el momento de solicitar las ayudas, que reúnan todos y cada uno de los requisitos previstos en el artículo 57 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo y en la orden por la que se establezcan las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas al alquiler de vivienda.



Artículo 16. Concesión de las ayudas

1. El acceso a la ayuda se realizará mediante convocatoria pública. El procedimiento de concesión de las ayudas se regulará en la orden que establezca las bases reguladoras para la concesión de las ayudas y se iniciará de oficio, mediante resolución de convocatoria aprobada por el consejero competente en materia de vivienda y se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 14/2006, de 16 de febrero.
2. En la resolución de convocatoria de estas ayudas se desglosará la financiación del Ministerio de Fomento y la financiación de la Comunidad Autónoma de La Rioja, si la hubiere.

Artículo 17. Cuantía de las ayudas

1. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 50 % de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un máximo de 2.850 euros anuales por vivienda.
2. La ayuda se concederá por un plazo de tres años. No obstante, siempre que haya razones que lo justifiquen, la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

SECCIÓN 3ª. Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler

Artículo 18. Objeto del programa

El objeto del programa es el fomento del parque de vivienda protegida en alquiler o cedida en uso, ya sea de titularidad pública o privada, en los términos previstos en el Capítulo V del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en este Decreto.

Artículo 19. Requisitos de las viviendas

1. Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa:
 - a) Las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
 - b) Las viviendas o promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización, siempre y cuando se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo, en ambos casos, de 25 años.
2. El destino por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento o a la cesión en uso deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.
3. Las viviendas de las promociones de nueva construcción, procedentes de la rehabilitación de edificios o de la reanudación de obras que se acojan a las ayudas de este programa, habrán de tener una calificación energética mínima B.

Artículo 20. Beneficiarios

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 aquellas 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 21. Cuantía de las ayudas

1. Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas, podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes:

- a) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.
- b) Una ayuda directa, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda.

2. Esta subvención es compatible con cualquier otra subvención concedida por otras Administraciones para el mismo objeto.

3. Esta subvención no es compatible con las subvenciones para la promoción o rehabilitación de viviendas que existan en otros programas del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y de este decreto.

Artículo 22. Gestión de las ayudas en la Comunidad Autónoma de La Rioja

1. Para obtener la financiación y ayudas destinadas a este programa será necesario la suscripción de un Acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ayuntamiento correspondiente. Con carácter previo al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, la Comunidad Autónoma de La Rioja deberá remitir al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones, acompañadas de una memoria-programa que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

2. El importe de las ayudas estatales y autonómicas y la forma de pago se establecerán en el acuerdo de la Comisión Bilateral y para su determinación se tendrán en cuenta los criterios y propuestas fijados en la memoria de viabilidad económica del proyecto correspondiente.

3. A la vista del acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral, el beneficiario, promotor de la actuación, deberá presentar en la dirección general competente en materia de vivienda la siguiente documentación:

- a) Licencia municipal de obra.
- b) Certificado de inicio de obra.
- c) Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.
- d) Cualquier otro documento que acredite los requisitos de carácter informativo que se establezcan en el Acuerdo de la Comisión Bilateral.

4. Una vez recibida la citada documentación, la dirección general competente en materia de vivienda dictará calificación provisional de vivienda en alquiler o cesión en uso y de concesión de las ayudas.

Artículo 23. Plazo de ejecución de las obras

1. El plazo máximo para realizar las obras será 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 viviendas. Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación, los plazos serán de 24 meses y 30 meses respectivamente.



2. 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.

3. Estos plazos podrán ser prorrogados en caso de huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, por razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o por cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, y lo serán por el tiempo de retraso imputable a dichas causas.

4. El beneficiario de la ayuda deberá poner en conocimiento de la dirección general con competencias en materia de vivienda la finalización de la ejecución de las obras, dentro del plazo de quince días desde la fecha de finalización de las mismas. Se entenderá por fecha de finalización de las obras la establecida en el certificado de final de obra emitido por la dirección facultativa de las mismas, o en defecto de dirección facultativa, la fecha de la comunicación del promotor del final de la obra.

5. A dicha comunicación se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obra.
- b) Certificado de coste de la obra a origen.

6. A la vista de la documentación presentada, la dirección general competente en materia de vivienda dictará calificación definitiva, donde figurará la fecha final de obra y los precios máximos de alquiler o de la cesión en uso.

7. El importe de la subvención de la calificación definitiva no podrá ser superior en ningún caso al importe recogido en el acuerdo.

Artículo 24. Abono de la subvención

Los requisitos y plazos para el abono de la subvención se fijarán en el Acuerdo de la Comisión Bilateral y para su determinación se tendrá en cuenta los criterios y propuestas fijados en la memoria de viabilidad económica del proyecto correspondiente.

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 las viviendas resultantes: estuvieren finalizadas, un mínimo del 20 % estén ocupadas en régimen de cesión en uso o de arrendamiento, y se haya producido la anotación registral de la nota marginal.

Artículo 25. Precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja

El precio del alquiler o de la cesión en uso de las viviendas será proporcional a su superficie útil, sin que en ningún caso pueda superar la limitación del precio máximo de alquiler o de la cesión en uso establecido en el artículo 29 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

SECCIÓN 4ª. Programa de apoyo a la gestión del alquiler social

Artículo 26. Líneas de actuación

Las líneas de actuación de apoyo al alquiler social son tres:

- a) Ayudas a las entidades sin ánimo de lucro que gestionen las viviendas destinadas a alquiler social.
- b) Colaboración con organizaciones no gubernamentales para fomentar las actuaciones de apoyo al alquiler social y contribuir a la consecución de sus objetivos.
- c) Colaboración con los municipios riojanos para la redacción de proyectos y contratación de la ejecución de las obras de rehabilitación de viviendas de propiedad municipal para su destino al alojamiento de personas en riesgo de exclusión social.



Artículo 27. Objeto del programa de ayudas a las entidades sin ánimo de lucro que gestionen las viviendas del parque público destinadas a alquiler social

El objeto de este programa es financiar los programas de viviendas destinadas a alquiler social de personas en riesgo de exclusión gestionados por las entidades sin ánimo de lucro.

Artículo 28. Beneficiarios

Serán beneficiarias de las ayudas de este programa las entidades sin ánimo de lucro que, teniendo entre sus finalidades sociales la atención a personas con riesgo de exclusión, gestionen programas de vivienda ubicadas en La Rioja destinadas a alquiler social en favor de este colectivo.

Artículo 29. Gastos subvencionables

A efectos de este decreto, se consideran gastos subvencionables aquellos que de manera indubitada respondan a la gestión del alquiler social de las viviendas, entre otros:

- Gastos del equipamiento básico de las viviendas.
- Las altas en los contratos de suministros.
- Los gastos de consumos de agua, electricidad, gas.
- Los gastos de comunidad.
- Impuestos y tasas.
- Los seguros de hogar.
- Cuotas de alquiler.
- Otros gastos de análoga naturaleza.

Artículo 30. Concesión de las ayudas

Las ayudas se concederán en régimen de concurrencia competitiva. El procedimiento de concesión de las ayudas se regulará en la orden que establezca las bases reguladoras para la concesión de las ayudas y se iniciará de oficio, mediante resolución de convocatoria aprobada por el consejero competente en materia de vivienda y se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 14/2006, de 16 de febrero.

Artículo 31. Cuantía de la ayuda

La cuantía máxima de la ayuda será de hasta 1.200 euros por vivienda/año, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad soportada por la entidad, una vez descontadas, en su caso, las aportaciones de los inquilinos.

Esta ayuda se concederá mientras dure la gestión y mantenimiento de las viviendas destinadas a alquiler social por parte de la entidad sin ánimo de lucro.

Artículo 32. Colaboración con organizaciones no gubernamentales para fomentar las actuaciones de apoyo al alquiler social y contribuir a la consecución de sus objetivos

La consejería con competencias en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración con organizaciones no gubernamentales que gestionen programas de vivienda destinados a facilitar el alojamiento de personas en riesgo de exclusión social, para fomentar las actuaciones de estos programas y contribuir a la consecución de sus objetivos.



Artículo 33. Colaboración con municipios riojanos

La consejería con competencias en materia de vivienda podrá firmar convenios de colaboración con los municipios riojanos, para la redacción de proyectos y contratación de la ejecución de las obras de rehabilitación de viviendas de propiedad municipal para su destino al alojamiento de personas en riesgo de exclusión social, durante un plazo mínimo de cinco años, que será gestionado directamente por el propio Ayuntamiento o por entidades sin ánimo de lucro.

El alquiler de estas viviendas no podrá superar el precio máximo de alquiler para las viviendas protegidas de promoción pública establecido en el Decreto 33/2013, de 11 de octubre, por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

CAPÍTULO III. Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y Rural

SECCIÓN 1ª. Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

Artículo 34. Objeto del programa

Este programa tiene por objeto, tanto en el ámbito urbano como en el rural, la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, en los supuestos del artículo 35 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y que cumplan lo previsto en el Capítulo VI del mismo y en el presente decreto.

Artículo 35. Beneficiarios de las ayudas

Los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas serán los previstos en el artículo 34 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 36. Concesión de las ayudas

1. Las ayudas se concederán en régimen de concurrencia competitiva. El procedimiento de concesión de las ayudas se regulará en la orden que establezca las bases reguladoras para la concesión de las ayudas y se iniciará de oficio, mediante resolución de convocatoria aprobada por el consejero competente en materia de vivienda, y se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 14/2006, de 16 de febrero.
2. En la resolución de convocatoria de estas ayudas se desglosará la financiación del Ministerio de Fomento y la financiación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 37. Tipo y cuantía de las ayudas

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable para la mejora de la eficiencia y de la sostenibilidad de las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, y para los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, incluidas las que se realicen en el interior de sus viviendas, en las condiciones establecidas en el artículo 36 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.
2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder será la prevista en el artículo 37 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

SECCIÓN 2ª. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas

Artículo 38. Objeto del programa

Este programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, ya sean urbanas o rurales, en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en



sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda, y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva que cumplan lo previsto en el Capítulo VII del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en el presente decreto.

Artículo 39. Beneficiarios de las ayudas

Los beneficiarios de las ayudas del programa de fomento la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas serán los previstos en el artículo 41 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 40. Concesión de las ayudas

1. Las ayudas se concederán en régimen de concurrencia competitiva. El procedimiento de concesión de las ayuda se regulará en la orden que establezca las bases reguladoras para la concesión de las ayudas y se iniciará de oficio, mediante resolución de convocatoria aprobada por el consejero competente en materia de vivienda y se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 14/2006, de 16 de febrero.

2. En la resolución de convocatoria de estas ayudas se desglosará la financiación del Ministerio de Fomento y la financiación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 41. Tipo y cuantía de las ayudas

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas en las condiciones establecidas en el artículo 43 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder será la prevista en el artículo 44 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

SECCIÓN 3ª. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Artículo 42. Objeto del programa

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados Área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados, que cumplan lo establecido en el Capítulo VIII del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 43. Actuaciones subvencionables

Las actuaciones subvencionables por este programa son las previstas en el artículo 51 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 44. Beneficiarios de las ayudas

Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada por la actuación, en los términos previstos en el artículo 50 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 45. Reconocimiento de las áreas de regeneración y renovación

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este programa, el Área de regeneración y renovación urbana o rural deberá cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

- a) Estar delimitada territorialmente por acuerdo de la Administración competente. Podrá ser continua o discontinua.



- b) Al menos un 70 % de la edificabilidad sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del Área de regeneración y renovación urbana o rural o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda. Este requisito no será exigible en los supuestos de infravivienda y chabolismo.

Artículo 46. Inversión de la actuación

El coste total de las actuaciones subvencionables previstas en el artículo 51 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, incluyendo los gastos de honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados, constituirán la inversión de la actuación.

El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios de mercado.

Artículo 47. Cuantía de la ayuda

La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste total de la intervención en los términos previstos en el artículo 52 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 48. Gestión de las ayudas en la Comunidad Autónoma de La Rioja

1. Para obtener la financiación y ayudas destinadas a este programa será necesario la suscripción de un acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el Área de regeneración y renovación urbana y rural.

Con carácter previo a dicho acuerdo, la Comunidad Autónoma de La Rioja deberá remitir al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones en Áreas de regeneración y renovación urbana y rural que pretendan financiar con cargo al programa, con la documentación indicada en el artículo 49 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

2. El importe de las ayudas estatales y autonómicas, y la forma de pago, se establecerán en el acuerdo de la Comisión Bilateral y para su determinación se tendrá en cuenta los criterios y propuestas fijados en la memoria de viabilidad técnica y económica del proyecto correspondiente.

3. A la vista del acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral, el beneficiario, promotor de la actuación, deberá presentar en la dirección general competente en materia de vivienda la siguiente documentación:

- a) Licencia municipal de obra.
- b) Certificado de inicio de obra.
- c) Cualquier otro documento que acredite los requisitos de carácter informativo que se establezcan en el Acuerdo de la Comisión Bilateral.

4. Una vez recibida la citada documentación, la dirección general competente en materia de vivienda dictará resolución de calificación provisional de vivienda en alquiler o cesión en uso y de concesión de las ayudas.

Artículo 49. Plazo de ejecución de las Áreas de regeneración y renovación

1. La actuación financiada en su conjunto deberá estar finalizada en el plazo máximo de cinco años desde la firma del correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento.



2. El beneficiario de la ayuda deberá poner en conocimiento de la dirección general con competencias en materia de vivienda la finalización de la ejecución de las obras, dentro del plazo de quince días desde la fecha de finalización de las mismas. Se entenderá por fecha de finalización de las obras la establecida en el certificado de final de obra emitido por la dirección facultativa de las mismas, o en defecto de dirección facultativa, la fecha de la comunicación del promotor del final de la obra.

3. A dicha comunicación se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obra.
- b) Certificado de coste de la obra a origen.

4. A la vista de la documentación presentada, la dirección general competente en materia de vivienda dictará calificación definitiva.

5. El importe de la subvención de la calificación definitiva no podrá ser superior en ningún caso al importe recogido en el acuerdo.

Artículo 50. Abono de la subvención

Los requisitos y plazos para el abono de la subvención se fijarán en el acuerdo de la Comisión Bilateral y para su determinación se tendrá en cuenta los criterios y propuestas fijados en la memoria de viabilidad técnica y económica del proyecto correspondiente.

Artículo 51. Incremento de cuantía de la ayuda para jóvenes en los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

Se incrementarán en un 25 % las ayudas unitarias reguladas en los programas de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas, de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, cuando se otorguen a beneficiarios mayores de edad que sean menores de treinta y cinco años en el momento de la solicitud, y las actuaciones se realicen en los municipios considerados en el artículo 66 de este decreto como de pequeño tamaño.

CAPÍTULO IV Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual

Artículo 52. Objeto del programa

El objeto de este programa es poder ofrecer una vivienda a las personas en situación de especial vulnerabilidad afectadas por procesos de desahucio de su vivienda habitual, al ser objeto de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler, y no dispongan de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda, y a quienes mediante lanzamiento derivado de una ejecución no hipotecaria no puedan o no vayan a poder disponer de la que ha sido su vivienda habitual y no dispongan de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda, en los términos previstos en el Capítulo IV del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en el presente decreto.

Artículo 53. Beneficiarios

Los beneficiarios de este Programa de ayuda a personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual serán los previstos en el artículo 23 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.



Artículo 54. Constitución de los fondos de viviendas para alquiler social. Convenios de colaboración

1. El programa se articula mediante colaboración público-privada, con la constitución por las entidades de crédito como propietarias de viviendas disponibles de fondos de viviendas para alquiler social. A estos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios.

2. Las entidades de crédito podrán adscribir a estos fondos, mediante convenio marco suscrito con el Ministerio de Fomento, las viviendas de su propiedad que tengan desocupadas y disponibles, para ser puestas a disposición de quienes sean objeto de lanzamiento o desahucio de su vivienda habitual y se encuentren en situación de especial vulnerabilidad. Este convenio marco recogerá las características de las viviendas objeto de adscripción.

3. A su vez, y en desarrollo del convenio marco, las entidades de crédito podrán suscribir convenios específicos con la Comunidad Autónoma de La Rioja, siempre suscritos también por el Ministerio de Fomento, en los que se concreten las condiciones y la colaboración con esta Administración para el objeto del programa, respetando las condiciones del convenio marco y en los términos establecidos en el artículo 20 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. En estos convenios específicos se incluirá al Instituto de la Vivienda de La Rioja, en adelante IRVI, como órgano autonómico gestor de las viviendas incorporadas a estos fondos, con las competencias y funciones previstas al efecto en dicho real decreto.

4. Los fondos de viviendas para alquiler social que no requerirán personalidad jurídica se constituirán por las viviendas aportadas por las entidades de crédito u otros propietarios, en tanto se adhieran voluntariamente a este programa.

5. Las entidades de crédito aportarán la identificación de la vivienda, informando de sus características básicas, tales como: superficie, ubicación, referencia catastral y condiciones de accesibilidad del edificio y de la propia vivienda. Entre el beneficiario y la Comunidad Autónoma acordarán la renta que deberá ser igual o inferior a 250 euros al mes, en función de datos objetivos, tales como la superficie y el número de habitaciones, la antigüedad o la ubicación.

Las viviendas puestas a disposición de las personas en situación de lanzamiento o desahucio, mediante su incorporación a estos fondos, por las entidades de crédito, cumplirán con los requisitos establecidos en el artículo 20 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 55. Funcionamiento de los fondos de viviendas para alquiler social

1. Cuando se haya acordado o sea inminente el lanzamiento o desahucio efectivo de una vivienda que sea el domicilio habitual y permanente de una persona o unidad de convivencia que carezca de otro domicilio alternativo y que se encuentre en una situación de especial vulnerabilidad que le impida acceder a otra vivienda, y así se acredite mediante informe de los servicios sociales municipales o autonómicos correspondientes, el IRVI ofrecerá a quien vaya a ser objeto de lanzamiento o desahucio una vivienda alternativa de entre las aportadas por las entidades de crédito al fondo de viviendas para alquiler social, vivienda que reunirá los requisitos adecuados en cuanto a superficie, ubicación y accesibilidad. Para la formalización de esta oferta se requerirá el previo informe de los servicios sociales correspondientes.

No obstante lo anterior, el IRVI podrá ofrecer en las mismas condiciones viviendas de otros propietarios.

2. El correspondiente contrato de alquiler se firmará por un plazo de tres años. En el contrato se fijará el precio del arrendamiento, que será igual o inferior a 250 euros mensuales, precio que se determinará de común acuerdo entre el IRVI y el beneficiario, a partir de la estimación inicial realizada con ocasión de la inclusión de la vivienda en el fondo.

3. Igualmente se especificará en el contrato, de acuerdo con lo que establezca el órgano gestor y con los informes de los servicios sociales correspondientes, el importe de la ayuda o subvención pública a recibir con cargo a este programa, que será de hasta el 100 % de la renta de alquiler.



A tal efecto, la consejería con competencias en materia de vivienda habrá resuelto previamente la concesión de la subvención por un importe de hasta el 100 % de la renta de alquiler, importe que será abonado en un 80 % con cargo al Ministerio de Fomento y en un 20 % con cargo a la Comunidad Autónoma.

4. En los supuestos en que la vivienda requiera de pequeños gastos de adecuación para su uso inmediato, el Ministerio de Fomento podrá aportar, de conformidad con la previsión del artículo 21 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, hasta un 25 % de dicho coste con el límite de 1.500 euros por vivienda.

Artículo 56. Órganos de gestión

1. El IRVI es el órgano autonómico de gestión de este programa, mediante los convenios que se suscriban al efecto, para el seguimiento de las actuaciones judiciales que puedan conducir a un lanzamiento o desahucio de vivienda habitual, para la formalización de la propuesta de asignación a los beneficiarios de viviendas de estos fondos, para la proposición de los contratos de alquiler que correspondan y de su eventual revisión, y para la remisión al Ministerio de Fomento de la información sobre la gestión en su conjunto.

2. Corresponderá a la consejería con competencias en materia de vivienda remitir al Ministerio de Fomento, con la periodicidad que se concrete en el convenio que para la ejecución del Plan suscriban ambas Administraciones, una relación de los contratos suscritos y de las cantidades que, en función de las ayudas reconocidas, deba transferir el Ministerio a la Comunidad Autónoma, en los términos previstos en el artículo 22 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

3. Atendiendo a los informes emitidos por los servicios sociales correspondientes, que incluirán la valoración del plan de acompañamiento social de la familia o unidad de convivencia beneficiaria, el IRVI propondrá a la consejería con competencias en materia de vivienda las modificaciones que, en su caso, proceda introducir en los contratos, atendiendo a la situación del beneficiario. Estas revisiones de la situación de los beneficiarios se realizarán al menos una vez al año desde la firma del contrato.

4. Para la realización de sus funciones, el IRVI podrá concertar la colaboración con entidades financieras y otros propietarios de viviendas, así como con entidades del tercer sector con actividad reconocida en el ámbito de la vivienda social y con experiencia en el ámbito de la inclusión social o de apoyo a colectivos especialmente vulnerables.

5. Las Administraciones locales podrán hacer aportaciones al programa, que podrán consistir en contribuciones al pago de la ayuda, asumir el coste de un seguro de la vivienda o ayudas al pago de suministros básicos.

CAPÍTULO V Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad

Artículo 57. Objeto del programa

El objeto de este programa es el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios, para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso, en los términos previstos en el Capítulo X del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo y en el presente Decreto.

Artículo 58. Requisitos de las viviendas

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa:

- a) Las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años. Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.



- b) Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación.
- c) El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.
- d) Las viviendas de las promociones de nueva construcción, así como las procedentes de la rehabilitación de edificios, habrán de tener una calificación energética mínima B.

Artículo 59. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas:

- 1. 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.
- 2. 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 aquellas 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 60. Cuantía de las ayudas

Los promotores de las viviendas, incluso procedentes de su rehabilitación, podrán obtener una ayuda directa proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de dicha superficie útil. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación, que se fijará con arreglo a lo previsto en el artículo 69 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Esta subvención es compatible con cualquier otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto.

Artículo 61. Gestión de las ayudas en la Comunidad Autónoma de La Rioja

- 1. Para obtener la financiación y ayudas destinadas a este programa será necesario la suscripción de un acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ayuntamiento correspondiente. Con carácter previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, la Comunidad Autónoma de La Rioja deberá remitir al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.
- 2. El importe de las ayudas estatales y autonómicas y la forma de pago se establecerán en el acuerdo de la Comisión Bilateral y para su determinación se tendrán en cuenta los criterios y propuestas fijados en la memoria de viabilidad económica del proyecto correspondiente.
- 3. A la vista del acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral, el beneficiario, promotor de la actuación, deberá presentar en la dirección general competente en materia de vivienda la siguiente documentación:
 - a) Licencia municipal de obra.
 - b) Certificado de inicio de obra.
 - c) Documento administrativo acreditativo de la cesión o la concesión administrativa del suelo o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie o de titularidad del suelo o, en su caso, de titularidad del edificio a rehabilitar.



- d) Cualquier otro documento que acredite los requisitos de carácter informativo que se establezcan en el acuerdo de la Comisión Bilateral.

4. Una vez recibida la citada documentación, la dirección general competente en materia de vivienda dictará calificación provisional y de concesión de las ayudas.

Artículo 62. Plazo de ejecución de las obras

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

Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación o reanudación, los plazos serán de veinticuatro meses y treinta meses, respectivamente.

2. 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 en seis meses.

3. Estos plazos podrán ser prorrogados por huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, por razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o por cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, por el plazo de retraso imputable a dichas causas.

4. El beneficiario de la ayuda deberá poner en conocimiento de la dirección general con competencias en materia de vivienda la finalización de la ejecución de las obras, dentro del plazo de quince días desde la fecha de finalización de las mismas. Se entenderá por fecha de finalización de las obras la establecida en el certificado de final de obra emitido por la dirección facultativa de las mismas, o en defecto de dirección facultativa, la fecha de la comunicación del promotor del final de la obra.

5. A dicha comunicación se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obra.
- b) Certificado de coste de la obra a origen

6. A la vista de la documentación presentada, la dirección general competente en materia de vivienda dictará calificación definitiva.

7. El importe de la subvención de la calificación definitiva no podrá ser superior en ningún caso al importe recogido en el acuerdo.

Artículo 63. Abono de la subvención

1. Los requisitos y plazos para el abono de la subvención se fijarán en el acuerdo de la Comisión Bilateral y para su determinación se tendrán en cuenta los criterios y propuestas fijados en la memoria de viabilidad económica del proyecto correspondiente.

2. 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 las viviendas resultantes: estuvieren finalizadas, un mínimo del 20 % ocupadas en régimen de cesión de uso o de arrendamiento, y se haya producido la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 66 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Artículo 64. Limitación del precio del alquiler o de la cesión en uso

El precio del alquiler o de la cesión en uso de la vivienda será proporcional a su superficie útil y, en todo caso, igual o inferior a 9,5 euros por metro cuadrado de superficie útil de uso vivienda, en las condiciones y términos fijados en el artículo 70 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.



Artículo 65. Arrendatarios y cesionarios

1. Las viviendas financiadas con cargo a este programa deberán ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de sesenta y cinco años o a personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM.
2. No podrán disponer, en el momento de habitar la vivienda, de vivienda propia o en usufructo, y su patrimonio, a efectos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, habrá de ser inferior a 200.000 euros. A estos efectos no se considerará propietario o usufructuario de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.
3. No será exigible la no disposición de vivienda referida en el párrafo anterior en los supuestos indicados en el artículo 73 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

CAPÍTULO VI. Ayuda a los jóvenes para la compra de vivienda

Artículo 66. Objeto de programa

El objeto de este programa es facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad, localizada en un municipio de pequeño tamaño, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

A los efectos de este decreto, se entiende por municipio de pequeño tamaño el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes, de los cuales la mayoría se encuentren integrados en el medio rural.

Artículo 67. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos previstos en el artículo 57.2 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en la orden por la que se establezcan las bases reguladoras para la concesión en la Comunidad Autónoma de La Rioja de las ayudas los jóvenes para la compra de vivienda.

Artículo 68. Concesión de las ayudas

1. El acceso a la ayuda se realizará mediante convocatoria pública. El procedimiento de concesión de las ayudas se regulará en la orden que establezca las bases reguladoras para la concesión de las ayudas y se iniciará de oficio, mediante resolución de convocatoria aprobada por el consejero competente en materia de vivienda y se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 14/2006, de 16 de febrero.
2. En la resolución de convocatoria de estas ayudas se desglosará la financiación del Ministerio de Fomento y la financiación de la Comunidad Autónoma de La Rioja, si la hubiere.

Artículo 69. Cuantía de las ayudas

La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda que pudiera recibir un beneficiario que adquiere una parte de la misma se determinará aplicando al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 % de la vivienda el porcentaje de cuota adquirida.



Disposición adicional primera. Limitación presupuestaria

La concesión de las ayudas económicas reguladas en el presente decreto queda condicionada a las disponibilidades presupuestarias y cualquier otra limitación que se establezca en el convenio a suscribir con el Ministerio de Fomento para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Disposición adicional segunda. Exoneración de particulares

Los particulares que soliciten las ayudas recogidas en el presente decreto quedarán exonerados de la obligación de acreditar hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias o de la Seguridad Social, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.2.k) del Decreto 14/2006, de 16 de febrero. En los programas de fomento del parque público de vivienda en alquiler y de fomento de la regeneración y renovación urbanas, cuando en el acuerdo de la Comisión Bilateral se acuerde el abono anticipado de alguna anualidad, los beneficiarios quedarán exonerados de la obligación de presentar garantías, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 21.2 del Decreto 14/2006.

Disposición adicional tercera. Concepto de gastos realizados

No será necesario acreditar el pago para considerar el gasto como realizado.

Disposición adicional cuarta. Límite temporal a la concesión de las ayudas

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 no se podrá conceder ninguna ayuda de las recogidas en este decreto, salvo las excepciones indicadas en la disposición adicional segunda del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y en sus propios términos.

Disposición transitoria primera. Actuaciones a las que se aplica el decreto

Las ayudas que se otorguen al amparo de este decreto y del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, podrán reconocerse con efectos retroactivos a desde el 1 de enero de 2018.

Disposición transitoria segunda. Plazo para el reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

El reconocimiento de ayudas del programa de ayuda al alquiler de vivienda y del programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, de aquellas convocatorias publicadas durante los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017 se podrá realizar hasta el 31 de diciembre de 2018, siempre y cuando se realice con cargo al presupuesto comprometido por el Ministerio de Fomento en los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017, en el convenio correspondiente suscrito entre la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ministerio de Fomento para la ejecución del Plan Estatal 2013-2016 o de su prórroga y ello sea compatible con la liquidación del correspondiente convenio.

Disposición derogatoria única. Normativa derogada

A la entrada en vigor del presente decreto quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la misma.



Disposición final primera. Criterios de interpretación

Los vacíos normativos que pudieran surgir en la aplicación de la presente decreto se interpretarán de conformidad con los criterios establecidos en Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, en la Ley 11/2013, de 21 de octubre, de Hacienda Pública de La Rioja, en el Decreto 14/2006 regulador del régimen jurídico de las subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el Real Decreto 887/2006, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, en la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como en las demás disposiciones concordantes.

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario de las actuaciones protegidas reguladas en el presente decreto

Se habilita expresamente al consejero con competencias en materia de vivienda para desarrollar reglamentariamente el procedimiento de tramitación y gestión de las actuaciones protegidas contempladas en el presente decreto, con arreglo a los requisitos, condiciones y limitaciones fijadas para las mismas en esta norma y, en su caso, en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, así como para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.

Logroño, de 2018.- El Presidente, Ignacio Ceniceros González.- El Consejero de Fomento y Política Territorial, Carlos Cuevas Villoslada.