

# PROGRAMA ESTATAL DE FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD



Este programa nace para **promocionar que se destinen al alquiler o cedan el uso de las viviendas** o alojamientos (públicos o privados) con instalaciones, servicios y zonas de interrelación para personas **mayores** y personas con **discapacidad**.

## **ÍNDICE**

CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS.....	1
REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS .....	3
PERSONAS O ENTIDADES BENEFICIARIAS DE ESTAS AYUDAS QUE CEDAN EL USO O ALQUILEN SUS VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS (PERSONAS ARRENDADORAS) ..	4
CUANTÍA DE LA AYUDA.....	4
PRECIO DEL ALQUILER O DE LA CESIÓN EN USO.....	5
PAGO DE LA AYUDA A LA PERSONA BENEFICIARIA .....	6
PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	7
PERSONAS QUE DISFRUTEN DE ESTAS VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS (PERSONAS ARRENDATARIAS Y CESIONARIAS).....	8
NORMATIVA.....	9

## REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

Pueden **recibir las ayudas** de este programa las **viviendas o alojamientos** que:

- Sean de **nueva construcción** y cedan su uso o las destinen al alquiler por un **plazo mínimo de 20 años**.  
Esto debe constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.
- Sean **edificios rehabilitados** y cedan su uso o los destinen al alquiler por un **plazo mínimo de 20 años**.  
Esto debe constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las instalaciones, servicios y zonas de interrelación deben ofrecer, como mínimo:

- ✓ Servicios sociales.
- ✓ Atención médica básica disponible 24 h.
- ✓ Limpieza y mantenimiento.
- ✓ Sistemas de seguridad.
- ✓ Restauración.
- ✓ Actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales.
- ✓ Terapias preventivas y de rehabilitación.

El diseño de las viviendas/alojamientos que se construyan o rehabiliten deben garantizar la accesibilidad para las personas mayores o personas con discapacidad.

Estas ayudas **se pueden solicitar para todas las viviendas/alojamientos de una promoción** o sólo para una de ellas.

## **PERSONAS O ENTIDADES BENEFICIARIAS DE ESTAS AYUDAS QUE CEDAN EL USO O ALQUILEN SUS VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS (PERSONAS ARRENDADORAS)**

Se pueden beneficiar de estas ayudas las siguientes personas y entidades que **alquilen o cedan** en uso sus viviendas/alojamientos:

- Personas **mayores de edad**.
- **Administraciones Públicas**, entidades públicas y privadas, **empresas** públicas y privadas, y empresas público-privadas.
- Las **fundaciones**, **empresas de economía social**, **ONGs** y **asociaciones** de utilidad pública.

## **CUANTÍA DE LA AYUDA**

Las personas o entidades **beneficiarias** (**constructoras** de edificios o que **rehabiliten** edificios ya existentes) pueden obtener una **ayuda directa**.

La ayuda va **en proporción de la superficie útil** de cada vivienda/alojamiento, siendo **hasta 700€/metro cuadrado** de superficie útil.

La **cuantía máxima** de esta ayuda **no puede superar el 50% del coste de las obras**.

El **límite máximo** es de **50.000€** por vivienda/alojamiento.

Esta ayuda es **compatible con cualquier otra subvención** que concedan otras Administraciones Públicas para el **mismo fin**.

Para **determinar la cuantía** de la ayuda de este programa, se tiene en cuenta la **inversión de la actuación** (menos los impuestos, las tasas y los tributos).

Es decir, **todos los gastos** que se hayan tenido.

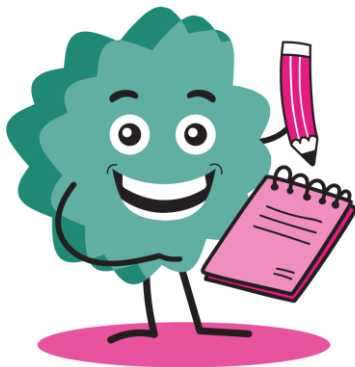
Por ejemplo, el coste del suelo, de la edificación y los gastos de realización de informes, entre otros.

Para determinar la cuantía de la ayuda, todos los **gastos** deben estar debidamente **acreditados**.

En las actuaciones de **rehabilitación**, no se incluye el gasto del **coste del suelo**.

Para financiar este programa, debe haber un **Acuerdo** entre el **Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana**, las **CC.AA.** y el **ayuntamiento** correspondiente.

## **PRECIO DEL ALQUILER O DE LA CESIÓN EN USO**



El precio es **proporcional a la superficie útil** de la vivienda/alojamiento.

Durante el **primer año** de aplicación de esta Ley, el importe máximo es de **10€/mes por metro cuadrado** de superficie útil.

Ese importe se actualiza cada año, según el IPC.

La persona que **alquile su vivienda/alojamiento** (persona arrendadora) puede recibir la **renta** correspondiente y el **coste real de los servicios** que disfrute la persona que resida en dicha vivienda/alojamiento y que hayan sido costeados por la persona arrendadora.

La persona que **ceda su vivienda/alojamiento** puede recibir el **precio** acordado y el **coste real de los servicios** que disfrute la

persona que resida en dicha vivienda/alojamiento y que hayan sido costeados por la persona arrendadora.

Esto incluye **gastos de comunidad e impuestos**.

## **PAGO DE LA AYUDA A LA PERSONA BENEFICIARIA**

Las **ayudas** de este programa se pueden conceder de **forma directa** cuando haya razones justificadas (y según el presupuesto de cada Comunidad Autónoma).

El **pago** de las ayudas se puede conceder mediante **pagos a cuentas o pagos anticipados**.

**Antes del pago**, la persona **beneficiaria** (esto es, quien posea una vivienda/alojamiento y se adhiera a este programa) **debe tener**:

- Acreditación de la **titularidad** o de la cesión del suelo (o del edificio a rehabilitar).
- **Licencia municipal** de obra.
- **Certificado de inicio** de obra.

El **último 20% de la ayuda** no se abona a la persona beneficiaria hasta que:

- Las **viviendas** estén **finalizadas**: esto se acredita con un certificado de final de obra.
- Como mínimo, el **20% de las viviendas/alojamientos** estén **ocupadas** (alquiladas o cedidas en uso).
- Tengan la **nota marginal** en el Registro de la Propiedad.

## PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

- **Construcción de edificios:** las obras se deben realizar, como **máximo, en 36 meses** desde la **fecha de concesión** de la ayuda.

El plazo se puede extender a **38 meses** cuando sean **promociones de más de 50 viviendas**.

Si la persona beneficiaria **no recibe la licencia** municipal o alguna autorización **en el plazo de 6 meses**, los **plazos anteriores** para realizar las obras se pueden extender **hasta 6 meses**.

- **Rehabilitación de edificios:** las obras se deben realizar, como **máximo, en 30 meses** desde la **fecha de concesión** de la ayuda.

Este plazo se puede extender a **32 meses** cuando se rehabilitan **más de 50 viviendas**.

Si la persona beneficiaria **no recibe la licencia** municipal o alguna autorización **en el plazo de 6 meses**, los **plazos anteriores** para realizar las obras se pueden extender **hasta 6 meses**.

Los plazos anteriores se pueden prorrogar por **huelgas** que afecten a las obras, **razones climatológicas** u otras **causas de fuerza mayor** debidamente **acreditadas**.



## ● PERSONAS QUE DISFRUTEN DE ESTAS VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS (PERSONAS ARRENDATARIAS Y CESIONARIAS)

- Personas **mayores de 65 años** o personas con **discapacidad** (en el caso de menores tutelados, con sus familias) cuyas **rentas anuales no superen 5 veces el IPREM** en el momento de firmar el contrato de arrendamiento o cesión.

El IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) es un índice que se usa como referencia para conceder ayudas y subvenciones. Puedes consultarlo aquí:

<https://www.iprem.com.es/2023.html>

En el momento de habitar la vivienda/alojamiento, estas personas no pueden tener vivienda propia o en usufructo en España.

Sin embargo, **no se considera** que una persona es propietaria cuando la vivienda se ha obtenido por **herencia**.

Asimismo, esta condición de no tener vivienda propia **no será exigible cuando:**

- La persona acredite la **no disponibilidad** de la misma por **separación, divorcio** u otra causa ajena a su voluntad.
- La vivienda sea **inaccesible** por razón de *discapacidad*.



## **NORMATIVA**

- [Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre, por el que se modifican el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, así como el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.](#)
- [Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.](#)