

TEMA : ARRENDAMIENTOS URBANOS
ASUNTO: ACTUACIONES PROTEGIDAS PARA FOMENTAR EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

En el Boletín Oficial del Estado de 28 de julio de 2004, se publica el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas, tanto para arrendatarios como para arrendadores, destacando los siguientes aspectos:

Las modificaciones introducidas al Plan de vivienda y suelo del 2002-2005 van encaminadas a:

- Estimular la promoción de viviendas protegidas, de modo que, aún manteniéndolas, en todo caso, a una significativa distancia por debajo de los precios medios de las viviendas libres, sus precios máximos de venta se eleven.

- Se modifican los coeficientes diferenciales de precios máximos de aquellos municipios singulares en los que las tensiones de precios de las viviendas libres crean mayores problemas de acceso a la vivienda.

- Por otro lado, se pretende invertir la situación del mercado arrendaticio, fomentando el resurgir de la cultura del alquiler, para ello se adoptan una serie de subvenciones tanto para arrendatarios como arrendadores, que a continuación detallamos:

Subvenciones al alquiler por parte de los arrendatarios en los que se den las siguientes circunstancias:

- Edad no superior a 35 años.
- Ingresos familiares que no excedan de 15.792,00 euros, incluyendo a todos los ocupantes de la vivienda.
- La renta a satisfacer no será inferior al 2 por ciento ni superar el 9 por ciento a que se refiere el artículo 20.2, último párrafo.

(En caso de venta por cualquiera de los supuestos indicados, el precio máximo de la vivienda, que figurará en el visado del contrato de compraventa, expedido por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, no podrá superar, por metro cuadrado de superficie útil, 1,25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la transacción, sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un municipio singular. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el párrafo b) del artículo 14 de este Real Decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos.)

- Superficie máxima computable para las viviendas 90 metros cuadrados de superficie útil, para el garaje 25 metros cuadrados y para el trastero 8 metros cuadrados

- Deberá presentar ante el órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma, el contrato de arrendamiento para su visado, a efectos de reconocimiento en su caso de la subvención que proceda, y de acuerdo con los procedimientos que se establezcan.

- La cuantía máxima anual de subvención no excederá del 40 por 100 de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880,00 euros, y podrá ser hecha efectiva al inquilino o al arrendador.

- La duración máxima de la subvención será de 24 meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.



- No podrán obtenerse nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos al menos 5 años.
- Las comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer, dentro de los límites referidos de ingresos máximos, rentas y cuantía máxima de subvención, los criterios objetivos de selección de los inquilinos, incluyendo su edad, así como los de graduación de las cuantías de las subvenciones, que consideren convenientes para adaptarlas a las necesidades de sus territorios.

Subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerios de la Vivienda de propietarios de viviendas libres y las ofrezcan en arrendamiento cuando se den las siguientes circunstancias:

- Que la superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados.
- Que las ofrezcan en arrendamiento, directamente o mediante cesión, por cualquier otro título a la comunidad autónoma o a través de agencias o sociedades públicas que incluyan entre sus actividades la del arrendamientos de viviendas, mediante los procedimientos que establezcan las comunidades autónomas.
- La subvención se destinará a cubrir los gastos de rehabilitación previa a la cesión en arrendamiento, que habrán de incluir los gastos que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos., salvo los originados por el desgaste del uso ordinarios de la vivienda.
- Destinar la vivienda arrendamiento por un periodo mínimo de 5 años.
- La cuantía máxima de la subvención será de 6.000,00 euros, sin que dicha subvención pueda superar la cuantía total de las obras de rehabilitación, que habrá que incluir los gastos de seguros antes indicados.
- La subvención se hará efectiva al titular de la vivienda una vez presentados el contrato de arrendamiento y la documentación justificativa de las reparaciones y seguros.
- La renta máxima anual inicial a percibir será del 7 por 100, del precio teórico máximo de la vivienda, tomando a efectos meramente de cálculo el precio máximo a que se refiere el artículo 20.2.
(En caso de venta por cualquiera de los supuestos indicados, el precio máximo de la vivienda, que figurará en el visado del contrato de compraventa, expedido por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, no podrá superar, por metro cuadrado de superficie útil, 1,25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la transacción, sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un municipio singular. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el párrafo b) del artículo 14 de este Real Decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos.).
- A los solos efectos del cálculo de la renta máxima, la superficie de la vivienda no podrá exceder de 90 m², la del garaje de 25 m² y la del trastero de 8 m².

NUEVA CUANTÍA DEL PRECIO BÁSICO A NIVEL NACIONAL.

Con independencia del procedimiento de determinación del precio básico en el ámbito nacional, establecido en el segundo párrafo del artículo 7 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y hasta su eventual modificación por acuerdo del Consejo de Ministros, la cuantía del precio básico en el nivel nacional queda fijada en **674,94** euros por metro cuadrado de superficie útil, con vigencia a partir del día de la publicación de este real decreto en el «Boletín Oficial del Estado», siendo aplicable a las actuaciones que sean calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas desde ese momento.



G^a de Paredes, 70
 28010 MADRID
 Tlf.:91-5919670
 Fax: 91-4469349
 E-mail
 secretaria@cafmadrid.es
 www.cafmadrid.es

SOLICITUD DE SUBVENCIONES POR LOS INQUILINOS

Las subvenciones a los inquilinos a que se refiere el apartado 4 del artículo 21 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, podrán solicitarse a partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y serán de aplicación únicamente a aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que se formalicen con posterioridad a la indicada fecha de entrada en vigor. (29-07-2004)

ooooOoooo

Sin otro particular, le saludan atentamente

Vº Bº EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Miguel Ángel Muñoz Flores

Ángel Ignacio Mateo Martínez



Gª de Paredes, 70
28010 MADRID
Tlf.: 91-5919670
Fax: 91-4469349
e-mail

secretaria@cafmadrid
www.cafmadrid.es