

DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

DECRETO 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

El artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece la competencia exclusiva de la Generalidad de Cataluña en materia de vivienda. Esta competencia se desarrolla en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El título V de la Ley, dedicado a la política de protección pública de la vivienda, determina en el artículo 67 que los planes de vivienda son los instrumentos temporales que han de establecer la delimitación y la concreción del régimen de las actuaciones susceptibles de ser protegidas, las modalidades de viviendas con protección oficial, los criterios de prioridad en la actuación pública, la financiación y las ayudas públicas a cargo de la Generalidad y la gestión de las ayudas estatales para llevar a cabo las actuaciones, las garantías y las condiciones para acceder a las viviendas con protección oficial, a la financiación y a las ayudas para cualquiera de las actuaciones susceptibles de ser protegidas, y el conjunto de medidas conexas y complementarias que permitan alcanzar los objetivos del plan en el periodo temporal que establecen.

El segundo apartado del artículo 67 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, establece que el Gobierno tiene la obligación de promulgar planes de vivienda de una duración mínima de cuatro años, garantizando que siempre haya un plan de vivienda vigente. Por esta razón fue necesario aprobar el Decreto 171/2012, de 27 de diciembre, por el que se prorroga la vigencia del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda del 2009-2012, que inicialmente era vigente hasta el 31 de diciembre de 2012.

Los planes de vivienda son el instrumento que utilizan las administraciones con el fin de canalizar las políticas públicas de fomento de la vivienda. Si bien la denominación existía anteriormente, se puede afirmar que el concepto de plan de vivienda como lo conocemos en la actualidad proviene del sistema de convenios entre el Estado y la Generalidad de Cataluña en el marco de los planes de vivienda estatales.

Tradicionalmente el Plan catalán se integraba en el plan estatal y lo complementaba, pero en la última década esto se ha ido invirtiendo. En este sentido, en el último Plan vigente 2009/2012, regulado en el Decreto 13/2010, de 10 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda, el Plan estatal se integra de manera subsidiaria en el Plan catalán.

Este Plan se aprobó en un momento en que ya se había iniciado la crisis económica que caracteriza el contexto actual. No se intuían los graves efectos que habría en el sector de la vivienda. En los dos últimos años de vigencia del Plan la restricción del crédito protegido también ha afectado gravemente a los promotores, de manera que no han podido acceder a las líneas de financiación necesaria. En consecuencia, la mayoría de viviendas calificadas con protección oficial en los últimos tiempos no han obtenido los préstamos necesarios para financiar las promociones, aunque las líneas del Plan que lo permitían continuaban abiertas.

Además de la restricción al crédito, el aspecto que afecta más gravemente a los ciudadanos es la posibilidad de perder la vivienda habitual por no poder hacer frente a su pago, y obliga a un cambio en la priorización de las políticas públicas de vivienda.

Al agravamiento de la situación económica general, se debe añadir un cambio en el marco legal de la política de vivienda estatal que reduce las líneas clásicas de fomento compartidas con las comunidades autónomas. Así, el Real decreto 233/2013, de 5 de abril, que regula el Plan estatal de fomento al alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, no prevé líneas de fomento de la vivienda protegida de nueva construcción, ni ningún sistema de financiación de la rehabilitación de viviendas, y se reducen los ámbitos y las previsiones presupuestarias de otras líneas como la rehabilitación o las ayudas a arrendatarios a la mínima expresión. Por esta razón este Decreto prevé que, si procede, las ayudas previstas en el Plan estatal se desarrollen directa e independientemente de las que se regulan aquí, de acuerdo con los términos que se establezcan en el necesario convenio interadministrativo de colaboración.

Es preciso, por lo tanto, un nuevo modelo de Plan, tanto con respecto a los contenidos como a la estructura formal. En la sesión de 19 de febrero de 2013 se presentaron al Gobierno las líneas maestras de lo que debe contener el nuevo Plan para el derecho a la vivienda, que se pueden sintetizar así:

Priorización de los programas sociales

El nuevo Plan pone el acento en los programas sociales, a diferencia de los planes de vivienda anteriores, que se basaban principalmente en los programas de fomento de la vivienda protegida. No obstante, no se quieren olvidar las líneas clásicas de actuación, ya que la regulación que se propone tiene voluntad de permanencia más allá del periodo cuatrienal habitual y, por lo tanto, hay que tener vigentes instrumentos que puedan servir en el momento en que cambie de tendencia la actual situación económica.

Dos grandes ejes de actuación

El eje social, para facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía y evitar la exclusión social residencial, con el objetivo de evitar la pérdida de la vivienda por motivos económicos, de facilitar el acceso a la vivienda en condiciones asequibles, y de incentivar la entrada en el mercado de alquiler de viviendas desocupadas.

El eje económico, para facilitar la recuperación económica del sector de la vivienda para recuperar la ocupación, con el objetivo de incentivar la reactivación de la promoción de vivienda protegida de nueva construcción, y de promover la rehabilitación.

Cada uno de los objetivos de los dos ejes se desarrollan mediante una serie de medidas, que son las que se regulan en el presente Decreto.

Con la finalidad de desarrollar estos objetivos, el proyecto de Decreto se estructura de la siguiente manera: cinco capítulos, seis disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, cuatro disposiciones derogatorias y cuatro disposiciones finales.

El primer capítulo del Decreto se refiere a las disposiciones generales, determina el objeto, las actuaciones protegibles, los ámbitos geográficos de aplicación del Plan, la forma de computar los ingresos de los solicitantes, los tipos de ayudas que se pueden obtener y las condiciones para acceder a ellas, y la manera como se integrará dentro del Plan catalán el Plan estatal.

Entre las actuaciones protegibles destacan las que desarrollan las tres grandes líneas del Plan: la primera, referente a las actuaciones de los programas sociales de viviendas, como son las ayudas al pago de la vivienda y la mediación para el alquiler social; la segunda, que se refiere a la rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas; y la tercera, dedicada a la promoción y calificación de viviendas con protección oficial para destinarlas a venta, alquiler u otros usos.

El segundo capítulo, relativo a los programas sociales de vivienda, tiene cinco secciones que se detallan a continuación:

La primera sección, de disposiciones generales, determina el contenido de las cuatro medidas que se desarrollan en el capítulo de los programas sociales. La primera se refiere a las ayudas para el pago de la vivienda, la segunda a la mediación para el alquiler social, la tercera se refiere a las viviendas de inserción como formas de acceso de las personas que requieren una especial atención y tutela, y la cuarta se dedica a las actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana.

La segunda sección se refiere al programa de ayudas para el pago de la vivienda, que se desarrolla mediante el sistema de las prestaciones para el pago del alquiler, del sistema de prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales y del sistema de ayudas implícitas para el caso de personas usuarias de viviendas del parque público de alquiler de la Generalidad de Cataluña.

La tercera sección trata de la mediación para el alquiler social y dispone que la Red de mediación es un sistema integrado por entidades y administraciones que impulsan la puesta en el mercado de viviendas desocupadas para destinarlas a alquiler social. Se incluye el sistema de cesión de viviendas desocupadas a la Administración pública para destinarlas a alquiler social, y se regula el procedimiento y la contraprestación para la cesión.

La cuarta sección se refiere a las viviendas de inserción, dirigidas a personas que requieren una especial atención social, y establece el objeto, las condiciones de estas viviendas; prevé su coordinación mediante una Red de viviendas de inserción y las ayudas que pueden obtener las entidades que gestionan estas viviendas.

La sección quinta define el objeto y procedimiento de declaración de las denominadas actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana. Se prevé aquí un instrumento para actuar coordinadamente con las entidades locales en zonas o barrios donde la problemática social de la vivienda es especialmente grave y necesita una actuación global y no individualizada.

CVE-DOGC-B-14147092-2014

El tercer capítulo, relativo al fomento de la rehabilitación, se estructura en tres secciones.

La primera sección contiene disposiciones generales incluyendo los requisitos generales de las personas y de las viviendas o edificios para poder acceder a los programas de rehabilitación.

La segunda sección establece el programa de rehabilitación general de vivienda y de los edificios de viviendas, determina su objeto, las actuaciones protegibles, los criterios de legalidad y coherencia técnica, el presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, los aspectos relativos a la ejecución de las obras, la manera de determinar los importes de las ayudas, y los requisitos temporales que se han de cumplir.

Las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de edificios son básicamente las que se refieren a la rehabilitación de elementos comunes de un inmueble, y se determinan tres grandes ámbitos de priorización de las obras de rehabilitación: las patologías estructurales, las obras de mejora de la sostenibilidad, la eficiencia y rehabilitación energética, y las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad.

Las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de viviendas son las destinadas a alcanzar las condiciones de habitabilidad, la adecuación de las instalaciones a la normativa vigente, o las destinadas a remover obstáculos para personas con discapacidad.

La tercera sección se dedica a las áreas de rehabilitación, y establece los sistemas de colaboración en actuaciones en territorios concretos, que son impulsadas desde los municipios.

El cuarto capítulo se dedica a las viviendas con protección oficial, y se estructura en cuatro secciones:

La primera define y establece las modalidades de las viviendas con protección oficial, y las características que han de cumplir.

Con respecto a las modalidades de viviendas con protección oficial, se determinan dos tipos que se diferencian por las personas destinatarias según su nivel de ingresos. La primera tipología es la de las viviendas con protección oficial de régimen general, y la segunda la de las viviendas con protección oficial de precio concertado.

La segunda sección regula el procedimiento de calificación de las viviendas con protección oficial, en la fase inicial de calificación provisional y en la fase final de calificación definitiva. Con la finalidad de desarrollar el mandato de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que prevé regular el sistema de las calificaciones de las viviendas protegidas y de respetar el principio de seguridad jurídica en la tramitación de las calificaciones, se ha optado por seguir con el sistema habitual de los planes de vivienda donde se ha regulado el procedimiento para el otorgamiento de calificaciones provisionales y definitivas en la misma disposición en la que se establecen las medidas y las ayudas del Plan.

En esta sección se fijan también los plazos de duración de la calificación, y los principios para establecer las rentas máximas de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler y los precios máximos de las viviendas destinadas a la venta, así como el precio máximo de venta en las segundas y posteriores transmisiones.

Con respecto al plazo de protección, se opta por diferentes duraciones según se hayan obtenido o no ayudas a la promoción, y según si el suelo es de reserva para vivienda protegida o no.

Con respecto a la determinación de las rentas y precios máximos, que hasta ahora estaban condicionados por el sistema regulado en el Plan estatal, se opta por un sistema de formación de precio vinculado al indicador más objetivo de que se dispone, como es el del alquiler medio contractual de los contratos depositados en el Registro de fianzas del Instituto Catalán del Suelo.

En la sección tercera se ha incluido el régimen jurídico y las condiciones de transmisión de las viviendas con protección oficial, el destino y condiciones de ocupación, las limitaciones de disposición, las condiciones de transmisión de las promociones de alquiler, y el visado de contratos, como acto administrativo de comprobación de adecuación a la legalidad.

La novedad más destacable en esta sección es el establecimiento de la posibilidad de acceder a las viviendas con protección oficial en razón de lo que el Plan define como tenencias intermedias, entre el alquiler y la propiedad.

La cuarta sección se dedica a los alojamientos protegidos como herramienta para dar alojamiento temporal a colectivos especialmente vulnerables.

El quinto capítulo regula medidas transversales que, sin formar parte de los anteriores programas, son conexas y complementarias para alcanzar los objetivos del Plan. Se divide en cuatro secciones:

La sección primera regula el sistema de colaboración con entidades locales, mediante las oficinas locales de

CVE-DOGC-B-14147092-2014

vivienda y las bolsas de mediación para el alquiler social. Y en concreto, las condiciones que se han de cumplir, el contenido de los convenios las condiciones, funciones y el sistema de financiación para compensar, en parte, los servicios prestados.

La sección segunda incorpora y redefine el sistema de garantía de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, conocido como Avalloguer, que hasta ahora se regulaba en el Decreto 54/2008, de 11 de marzo, pero que ya estaba integrado en el Plan del derecho a la vivienda 2009-2012, mediante la disposición adicional primera del Decreto 13/2010.

En la tercera sección se define y se incorpora de esta manera al Plan el servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria conocido como Ofideute, que ya está en funcionamiento dentro de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y en algunos ayuntamientos con los que se ha firmado convenio de colaboración para acercar este servicio a la ciudadanía. Se trata de un servicio de asesoramiento a las personas propietarias de viviendas con riesgo de perderlas a causa de ejecuciones hipotecarias por falta de pago. Además, se negocia con la entidad financiera correspondiente con el fin de encontrar fórmulas que permitan que el ciudadano reestructure la deuda y no pierda la vivienda.

La sección cuarta regula la composición y funcionamiento de las mesas de valoración de situaciones de emergencia económica y social, como órganos colegiados que proponen la adjudicación de viviendas destinadas a personas en situación de emergencia económica y social.

Visto el acuerdo de la Comisión de Gobierno Local de Cataluña y el dictamen emitido por el Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña;

Por todo ello, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Gobierno,

Decreto:

Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 1

Objeto e instrumentación del Plan

1. Este Decreto tiene por objeto aprobar y desarrollar el Plan para el derecho a la vivienda de Cataluña, de acuerdo con las previsiones del título V de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
2. Las ayudas previstas en este Decreto se instrumentan mediante bases reguladoras de subvenciones y convocatorias periódicas de ayudas, subvenciones o prestaciones, que desarrollan los programas que se relacionan en el artículo 2, salvo en los supuestos en que se prevé el otorgamiento directo de ayudas o prestaciones.
3. La gestión del Plan corresponde a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, a los organismos de la Generalidad que este Decreto determina para gestionar algunas materias específicas, y a las administraciones locales que colaboran con la Generalidad en el desarrollo del Plan.

Artículo 2

Programas del Plan y actuaciones susceptibles de ser protegidas

1. El Plan para el derecho a la vivienda incorpora el programa social de vivienda, el programa de fomento de la rehabilitación, el programa de viviendas con protección oficial y otras medidas conexas y complementarias.
2. Para alcanzar los objetivos del Plan, estos programas incluyen las actuaciones susceptibles de ser protegidas si cumplen los requisitos que este Decreto establece.
3. El programa social de vivienda incluye las siguientes actuaciones:

- a) Las ayudas para el pago de la vivienda.
 - b) La mediación en el alquiler social.
 - c) Las viviendas de inserción.
 - d) Actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana.
4. El programa de fomento de la rehabilitación incluye las siguientes actuaciones:
- a) Medidas de fomento a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.
 - b) Medidas de fomento a la rehabilitación en las áreas de rehabilitación.
5. El programa de viviendas con protección oficial incluye las siguientes actuaciones:
- a) La promoción, y calificación de viviendas con protección oficial, destinadas al alquiler, a la venta, a otras formas de tenencia intermedia, o al uso propio.
 - b) El alquiler, la adquisición u otras formas intermedias de acceso a las viviendas con protección oficial.
 - c) La promoción de alojamientos colectivos protegidos para personas especialmente vulnerables y para otros grupos específicos de población.
6. Otras medidas conexas y complementarias:
- a) Apoyo a las oficinas locales de vivienda y bolsas de mediación para el alquiler social.
 - b) Régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas conocido con la denominación de Avalloguer.
 - c) El servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria conocido con la denominación de Ofideute.
 - d) La Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales.

Artículo 3

Ámbitos geográficos

1. Se consideran zonas geográficas los ámbitos territoriales en que se distribuyen las comarcas y municipios de Cataluña a efectos de ponderación entre la ubicación de la vivienda y los ingresos de las unidades que la habitan, como criterio para el otorgamiento de ayudas, y para la fijación de la renta máxima de alquiler y los precios máximos de venta de las viviendas con protección oficial.

Se establecen en Cataluña cuatro zonas geográficas que se denominan A, B, C y D.

Con el fin de determinar la adscripción a las diferentes zonas geográficas se debe tener en cuenta el alquiler medio resultante de la media de las rentas pactadas en los contratos depositados en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler del Instituto Catalán del Suelo correspondientes al último año natural completo de que se dispongan.

En municipios concretos, cuando sea considerablemente más alto el alquiler medio del municipio con respecto al alquiler medio de la comarca a que pertenece, podrá establecerse que el municipio se adscribe a la zona de precio inmediatamente superior a la que corresponde a su comarca.

2. A efectos del presente Decreto, los municipios que se consideran áreas de demanda residencial fuerte y acreditada se determinan teniendo en cuenta, como mínimo, en cuenta las siguientes variables: número de inscritos en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial; producción de vivienda protegida; *stock* de viviendas acabadas sin vender; alquiler medio contractual; renta familiar disponible bruta; hogares jóvenes; inmigración económica, y variación de la población.

La relación de los municipios incluidos en estas áreas se indica en el anexo.

Artículo 4

Ingresos de las personas solicitantes

1. A los efectos de este Decreto, los ingresos de las personas solicitantes se computan en función de los

CVE-DOGC-B-14147092-2014

ingresos familiares o de la unidad de convivencia.

Se consideran ingresos familiares los de todos los miembros de la unidad familiar tal como se define en las normas reguladoras del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Se consideran ingresos de la unidad de convivencia, entendida como conjunto de personas que conviven en una vivienda con independencia de si tienen relación de parentesco entre ellas, la suma de los ingresos de todos los miembros que la forman.

En los casos de violencia machista, se han de tener en cuenta únicamente las rentas o ingresos personales de que disponga la persona solicitante.

2. A los efectos de otorgar un equilibrio a las diversas unidades familiares o unidades de convivencia que optan a las ayudas, los ingresos se ponderan según la zona geográfica donde se ubica la vivienda y según el número de miembros de la unidad, de acuerdo con los siguientes coeficientes:

Coeficiente U (ubicación)

Zona A: 0,75.

Zona B: 0,80.

Zona C: 0,85.

Zona D: 1.

Coeficiente C (composición unidad)

1 miembro: 1.

2 miembros: 0,97.

3 miembros: 0,93.

4 miembros o más: 0,90.

3. En el supuesto de que algún miembro de la unidad familiar o de convivencia esté afectado por alguna discapacidad, en las condiciones que establece la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se aplicará el coeficiente C correspondiente al tramo siguiente.

4. Se considera unidad de medida para determinar la cuantía de los ingresos familiares el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) en el valor incluido en la Ley de presupuestos de cada año.

Artículo 5

Las ayudas establecidas en el Plan

Las ayudas públicas se conceden de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias y pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

a) Préstamos protegidos para la promoción, adquisición, o rehabilitación de viviendas, concedidos, en su caso, por las entidades de crédito en el ámbito de convenios de colaboración suscritos entre la Generalidad de Cataluña y las entidades financieras.

b) Prestaciones económicas y ayudas al pago del alquiler o a las cuotas hipotecarias de la vivienda.

c) Garantías a personas o entidades propietarias de viviendas que se aportan al programa de mediación social.

d) Subsidios de préstamos libres o protegidos con entidades de crédito que se adhieren al Plan, para las personas o entidades promotoras, para las personas compradoras de viviendas con protección oficial, o para las personas o entidades promotoras de una rehabilitación.

e) Subvenciones a las personas o entidades promotoras, para las personas compradoras de viviendas con protección oficial, o para las personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación, con posibilidad de anticipos o pagos parciales.

f) Ayudas para fomentar actuaciones de rehabilitación convenidas entre administraciones públicas con propietarios y arrendatarios, en el marco de programas específicos de acuerdo con el previsto en el artículo 35 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

CVE-DOGC-B-14147092-2014

g) Coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas.

h) Aportaciones económicas a las administraciones locales para la gestión del Plan.

Artículo 6

Reconocimiento de las ayudas establecidas en el Plan

El procedimiento para el otorgamiento de las subvenciones que establece este Plan se determinará en las bases reguladoras que han de desarrollar y concretar las líneas que prevé este Decreto.

Corresponde a la Agencia de la Vivienda de Cataluña aprobar estas bases de conformidad con los procedimientos que regula la normativa de subvenciones.

El resto de ayudas y las prestaciones sociales que contiene este Decreto se rigen por la normativa propia de las ayudas públicas y de las prestaciones sociales de la Generalidad de Cataluña.

Artículo 7

Ayudas de planes estatales de vivienda

Las ayudas que prevén los planes estatales de vivienda, cuya aplicación se debe regir por el convenio que, en su caso, han de suscribir la Administración del Estado y la Administración de la Generalidad de Cataluña, complementan las medidas que prevé este Decreto, y se gestionan por las entidades y organismos indicados en el artículo 1, de conformidad con los procedimientos que se establezcan en el convenio y lo que prevé el artículo 6.

Capítulo 2

Los programas sociales de vivienda

Sección 1

Disposiciones generales

Artículo 8

Los programas sociales de vivienda

Los programas sociales de vivienda incluyen las actuaciones siguientes:

- a) Las ayudas para el pago de la vivienda.
- b) La mediación en el alquiler social.
- c) Las viviendas de inserción.
- d) Actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial y con degradación urbana.

Artículo 9

Finalidades

Los programas sociales de vivienda tienen como objetivo:

- a) Ayudar a las personas en riesgo de exclusión social que tienen dificultades en el momento de acceder a una vivienda o de pagar el alquiler o las cuotas de amortización hipotecarias, lo cual las podría situar en la exclusión social residencial o dificultar su proceso de inserción social.
- b) Estimular a las personas físicas o jurídicas propietarias de viviendas vacías para que las pongan en el

CVE-DOGC-B-14147092-2014

mercado de alquiler, preferentemente dirigido a personas con necesidades especiales de vivienda.

c) Impulsar el sistema de mediación de la Administración pública entre personas físicas o jurídicas propietarias y personas arrendatarias para fomentar la disposición de viviendas destinadas al alquiler social.

d) Ayudar a las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin ánimo de lucro que gestionan viviendas de inserción.

Artículo 10

Condiciones de las viviendas y de las personas o entidades destinatarias

1. Las viviendas a las que se puede acceder a través de los programas sociales que establece este capítulo pueden ser nuevas o existentes, del mercado libre o con protección oficial y han de tener cédula de habitabilidad o estar en condiciones de obtenerla.

2. Condiciones de las personas o entidades sin ánimo de lucro destinatarias:

a) Las personas que soliciten las ayudas de estos programas han de tener los ingresos, los requisitos y las condiciones específicas que se establecen en las diferentes convocatorias. En cualquier caso, no pueden tener ingresos superiores a 2,35 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC), excepto en el programa de mediación en el alquiler social.

b) A los efectos del otorgamiento de estas ayudas, a los ingresos que se establecen en el artículo 4 de este Decreto habrá que añadir los ingresos o pensiones exentos de tributación que pueda tener la persona solicitante o algún miembro de la unidad de convivencia.

c) Las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin ánimo de lucro que opten a las ayudas establecidas en este capítulo han de tener entre sus finalidades la atención a las personas con problemáticas especiales de vivienda, y dedicarse de forma prioritaria a buscar soluciones para cubrir necesidades sociales relacionadas con la vivienda.

d) Se entiende por personas con problemáticas especiales de vivienda las que se encuentran en situación de riesgo de exclusión social por una posible pérdida de la vivienda que ocupan a causa de graves dificultades en el pago de la vivienda o con dificultad de acceso al mercado residencial por motivos de salud, sociales o económicos.

e) Las viviendas destinadas a la mediación para el alquiler social se asignan a personas que están inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de acuerdo con lo que prevé el artículo 69.6 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Sección 2

Las ayudas para el pago de la vivienda

Artículo 11

Objeto y finalidad de las ayudas

1. Las ayudas tienen como objeto ayudar a pagar el alquiler o las cuotas de préstamos hipotecarios a personas con ingresos bajos o moderados a quienes el coste de la vivienda las puede situar en riesgo de exclusión social residencial. De manera excepcional, la convocatoria podrá establecer ayudas para pagar rentas correspondientes a subarrendamientos legales y consentidos.

2. Las ayudas pueden adoptar las siguientes modalidades:

a) Prestaciones para el pago del alquiler.

b) Prestaciones de urgencia especial para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales de riesgo inminente de perder la vivienda habitual, y para ayudar a pagar un nuevo alquiler a personas que han perdido la vivienda a consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria.

c) Ayudas implícitas en el caso de personas usuarias del parque de alquiler propiedad o gestionado por la

CVE-DOGC-B-14147092-2014

Generalidad de Cataluña.

3. En el sistema de prestaciones para el pago del alquiler, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona que solicita la ayuda paga un alquiler superior al definido como alquiler justo. Se entiende por alquiler justo el alquiler cuyo importe no supera el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia.
 4. En el sistema de prestaciones de urgencia especial, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona que solicita la ayuda ha perdido la vivienda o está en riesgo de perderla porque no puede pagar el alquiler o la cuota de amortización del préstamo hipotecario.
 5. En caso de que surjan problemas con el pago de las cuotas hipotecarias, las prestaciones se pueden utilizar, de común acuerdo con la entidad financiera que ha concedido el préstamo, para ayudar a reconvertir a la persona solicitante y su unidad de convivencia en arrendatarios de la vivienda.
 6. Del sistema de ayudas implícitas pueden ser beneficiarias las personas con riesgo de exclusión social, en la definición que contiene el apartado 3 anterior, usuarias del parque de alquiler propiedad o gestionado por la Generalidad de Cataluña. La Agencia de la Vivienda de Cataluña, como gestora de este parque, ha de determinar el presupuesto destinado a estas ayudas y los requisitos para poder acceder a estas.
- Estas ayudas se otorgan directamente a las personas adjudicatarias de las viviendas, con el fin de acceder o mantener la vivienda adjudicada, y hasta que se agote el presupuesto destinado.
7. La gestión de las ayudas para el pago de la vivienda ha de tener en cuenta la perspectiva de género y los derechos de las mujeres, así como las dificultades específicas de acceso a la vivienda de las personas jóvenes.

Artículo 12

Carácter de las prestaciones al alquiler

1. Las características de las prestaciones por el pago del alquiler y de las prestaciones de urgencia especial son las que define el artículo 72 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
2. Las personas que soliciten las prestaciones previstas en el artículo 11.2.a) de este Decreto lo deben hacer acogiéndose a las convocatorias públicas periódicas.
3. Las personas que soliciten las prestaciones previstas en el artículo 11.2.b) de este Decreto lo pueden solicitar en el momento que tengan necesidad.

Artículo 13

Personas beneficiarias

1. Pueden acceder a las ayudas en el pago de la vivienda las personas físicas que reúnen los requisitos establecidos en la normativa reguladora de las prestaciones sociales, titulares de un contrato de alquiler de una vivienda destinada a residencia habitual y permanente, o de un préstamo hipotecario sobre la vivienda destinada a la misma finalidad.
2. En las convocatorias de ayudas y prestaciones por el pago del alquiler se priorizan las situaciones siguientes:
 - a) Personas que han perdido la vivienda como consecuencia de un desahucio o de una ejecución hipotecaria.
 - b) Personas que viven en viviendas obtenidas mediante las bolsas de mediación para el alquiler social.
 - c) Personas mayores de 65 años, familias numerosas y monoparentales debidamente acreditadas con el correspondiente título, las mujeres víctimas de violencia familiar y machista, jóvenes menores de 35 años, especialmente los jóvenes extutelados, y personas con riesgo de exclusión social residencial que tengan las condiciones que se determinarán en las convocatorias respectivas.
3. Igualmente la convocatoria puede prever ayudas al pago del alquiler a personas adjudicatarias de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler, incluyendo las de titularidad de entidades públicas no acogidas a las ayudas implícitas, y que tengan calificación vigente.
4. No pueden ser beneficiarias de ayudas al pago de la vivienda las personas arrendatarias que tengan parentesco con las personas arrendadoras, por vínculo de matrimonio u otra relación estable análoga, por consanguinidad, adopción o afinidad, hasta el segundo grado. Esta prohibición se hace extensiva a cualquier

CVE-DOGC-B-14147092-2014

miembro de la unidad de convivencia. Este mismo criterio se aplica a la relación entre la persona arrendadora y la persona arrendataria, cuando la primera sea una persona jurídica, respecto de cualquiera de los socios o partícipes.

5. También están excluidas de las prestaciones y de las ayudas al pago del alquiler las personas que sean propietarias de una vivienda, a menos que no dispongan de su uso y disfrute, excepto en los supuestos de abandono del domicilio familiar por causa de violencia machista identificada por cualquiera de los medios que establece la normativa vigente.

Artículo 14

Cuantía de las ayudas

1. La cuantía de las prestaciones al alquiler se determina por la diferencia entre el alquiler justo y la renta de alquiler que se está abonando, con el límite máximo establecido por orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda.
2. La cuantía de la prestación de urgencia se determina en función de la deuda acreditada con el límite máximo establecido por resolución del presidente de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.
3. La dotación y las características de las ayudas implícitas se determinan por la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Sección 3

La mediación para el alquiler social

Artículo 15

Objeto

La mediación para el alquiler social tiene por objeto incrementar el parque de viviendas que se destina a alquiler social para posibilitar el acceso a la vivienda de la población con ingresos inferiores a 4 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) ponderados, mediante el establecimiento de un sistema de garantías públicas para los propietarios de viviendas desocupadas.

La mediación para el alquiler social se puede desarrollar mediante la oferta de arrendatarios a los propietarios de viviendas desocupadas y mediante el programa de cesión de viviendas a la Administración pública que es quien lo alquila al destinatario final.

El conjunto de viviendas que se obtienen por las dos vías constituye un fondo de viviendas destinadas a alquiler social.

Artículo 16

La Red de mediación para el alquiler social

1. El programa de mediación se articula mediante las bolsas de mediación para el alquiler social que impulsan las administraciones locales. El conjunto de estas bolsas de mediación para el alquiler social constituye la Red de mediación para el alquiler social que da cobertura a los diversos ámbitos territoriales de Cataluña.
2. Las administraciones locales, mediante las bolsas de mediación para el alquiler social, actúan como intermediadoras entre las personas físicas o jurídicas propietarias y las arrendatarias, les dan confianza y garantizan el cobro y buen uso de las viviendas, negocian rentas de alquiler por debajo del precio de mercado y buscan el alquiler más adecuado para cada unidad de convivencia que solicita la vivienda.
3. Las bolsas de mediación para el alquiler social han de procurar que las personas solicitantes puedan acceder a viviendas que se ajusten, por el número de habitaciones o metros cuadrados de superficie, a las características y al número de miembros de la unidad de convivencia. También han de procurar que la renta a pagar sea adecuada al nivel de ingresos de la unidad de convivencia.
4. Las administraciones locales reciben una aportación por cada contrato de alquiler que consiguen mediante

CVE-DOGC-B-14147092-2014

las bolsas de mediación para el alquiler social, y por cada año posterior al de la firma del contrato de alquiler, en concepto de gestión. La cuantía de esta aportación se fijará en el convenio a firmar entre la Administración local correspondiente y la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en función de las disponibilidades presupuestarias.

5. Al objeto de incrementar el número de viviendas destinadas a alquiler social, los profesionales inscritos en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña pueden suministrar viviendas de propiedad privada a la Red de mediación, y recibir una subvención por cada vivienda ofrecida y aceptada. El procedimiento de selección de los beneficiarios se efectuará previa convocatoria pública mediante el sistema de concurrencia competitiva pública, y la concesión de las subvenciones se hará en función de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 17

Procedimiento de adjudicación de las viviendas del sistema de mediación para el alquiler social

1. Las viviendas que obtienen las bolsas de mediación para el alquiler social se asignan a personas que las han solicitado, de acuerdo con los criterios siguientes:

- a) Las administraciones locales asignan la vivienda a la persona solicitante que mejor se adapte a ella, teniendo en cuenta la relación entre el precio del alquiler pactado con el propietario y los ingresos de la unidad de convivencia, y la relación entre la superficie de la vivienda o el número de habitaciones y su composición familiar.
- b) En el caso de coincidencia entre varios solicitantes, la bolsa de mediación para el alquiler social asigna la vivienda por riguroso orden de antigüedad de las solicitudes que ha tenido.
- c) La persona adjudicataria debe estar inscrita en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial.

2. Las personas solicitantes que rechacen una vivienda sin justificación pueden ser excluidas de la bolsa de mediación para el alquiler social por el periodo de un año. A estos efectos, se considera justificada la renuncia a una vivienda cuando la renta suponga más del 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.

Artículo 18

Contraprestaciones para los propietarios de las viviendas

Los propietarios que firman un contrato de alquiler a través de las bolsas de mediación para el alquiler social reciben las contraprestaciones siguientes:

- a) Seguro de cobro de las rentas, mediante el sistema denominado Avalloguer de cobertura de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de vivienda
- b) Seguro multiriesgo, que incluye los desperfectos, durante todo el periodo de duración del contrato de alquiler.
- c) Seguro para garantizar la defensa jurídica en el caso de impagos.

Artículo 19

Renta máxima a percibir

Las administraciones locales que impulsan las bolsas de mediación para el alquiler social convienen con los propietarios las rentas a cobrar. La renta máxima anual inicial a percibir será:

- a) Si se trata de una vivienda libre destinada a la mediación para el alquiler social, una renta por debajo del precio de mercado. Si se trata de una vivienda cedida a la Administración, la reducción de la renta debe ser superior.
- b) Si se trata de una vivienda protegida, la que corresponde a su régimen de protección en la fecha del contrato y en la zona geográfica donde se ubica la vivienda y siempre bajo los estándares del mercado.

Artículo 20

CVE-DOGC-B-14147092-2014

Reserva para personas con ingresos inferiores a 2,35 veces el indicador de la renta de suficiencia de Cataluña

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña puede determinar en los convenios a firmar con las administraciones locales que impulsan cada una de las bolsas de mediación para el alquiler social que un porcentaje de las viviendas gestionadas se destinen a personas con ingresos inferiores a 2,35 veces el indicador de la renta de suficiencia de Cataluña (IRSC).

2. En la convocatoria de prestaciones para el pago del alquiler previstas en la sección segunda de este capítulo, se debe incluir de forma separada el volumen de ayudas necesarias a fin de que todas las viviendas que se obtengan para dar cumplimiento a esta reserva disfruten de la ayuda al pago del alquiler.

3. El importe del alquiler a satisfacer al propietario no puede superar el importe máximo que se determine en el convenio.

4. Para la adjudicación de estas viviendas se debe seguir el mismo procedimiento establecido para la adjudicación de viviendas protegidas en alquiler, y por lo tanto, se toma como base operativa de la adjudicación las listas del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial, por riguroso orden de antigüedad.

Artículo 21

La cesión de viviendas a la Administración para destinarlas a alquiler social

La mediación para el alquiler social que gestionan las administraciones locales titulares de las bolsas puede desarrollarse, en circunstancias específicas, también a partir de una cesión de vivienda a la Administración para destinarla a alquiler social.

La mediación para el alquiler social mediante la cesión de viviendas a la Administración se rige por las disposiciones generales de la mediación para el alquiler social, con las especialidades siguientes:

- a) El propietario cede con un documento de mandato la administración de la vivienda a la Agencia de la Vivienda de Cataluña o a las bolsas, por un plazo mínimo equivalente al periodo mínimo de duración del contrato de arrendamiento establecido en la legislación de arrendamientos urbanos vigente, más un año.
- b) La Agencia de la Vivienda de Cataluña, o la entidad que recibe una vivienda en el marco del programa de cesión, puede cobrar un porcentaje del canon o renta pactado en concepto de gastos de gestión. Para la administración de las viviendas, la Agencia de la Vivienda de Cataluña, o la entidad receptora de una vivienda, están facultadas para contratar empresas administradoras especializadas.
- c) No se satisfará la renta mientras la vivienda no esté arrendada.
- d) La Administración cesionaria supedita la admisión de viviendas en cesión a la demanda de alquiler de la zona donde esté ubicada la vivienda y a su estado de conservación.

Sección 4

Las viviendas de inserción

Artículo 22

Destino

1. Las viviendas de inserción se destinan a:

- a) Atender a personas que presentan problemas de inserción y que requieren una atención especial, y seguimiento y tutela especializados durante un periodo de tiempo.
- b) Atender a personas arrendatarias de infraviviendas o de viviendas sobreocupadas.

2. Se entiende por personas que requieren una atención especial las personas que forman parte de los siguientes colectivos: personas sin hogar, las mujeres afectadas por la violencia machista, las personas con drogodependencias, las personas con trastorno mental, las personas receptoras de prestaciones muy bajas, los jóvenes extutelados y otros en situaciones análogas que requieren una especial atención, tutela o apoyo especializado.

Artículo 23

La Red de viviendas de inserción

1. La gestión de las viviendas de inserción se articula mediante la Red de viviendas de inserción social (XHIS), integrada por las entidades sin ánimo de lucro que gestionan las viviendas de inserción, que han de tener como finalidad social la atención a personas con riesgo de exclusión.

Las entidades que forman parte de la Red de viviendas de inserción social tienen la consideración de entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda, para lo cual se pueden acoger a los beneficios fiscales que, si procede, les correspondan.

2. La Agencia de la Vivienda de Cataluña coordina el funcionamiento de la Red de viviendas de inserción social.

Artículo 24

Condiciones de las viviendas de inserción

1. Las viviendas de inserción pueden ser de titularidad de la entidad gestora o de un tercero, público o privado, que le cede su gestión.

2. Las viviendas de inserción se pueden ceder a las personas usuarias que requieren una atención especial, en régimen de alquiler o bajo otras formas de ocupación. En este caso, las condiciones de pago y de duración del contrato serán las que establezca la entidad gestora.

Artículo 25

Ayudas a las entidades gestoras de viviendas de inserción

1. Las ayudas a las entidades gestoras de viviendas de inserción se determinan mediante un acuerdo de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, al que se adhieren las entidades gestoras, y en el cual se establecen el número de objetivos anuales de viviendas a incluir en el sistema, el procedimiento de cálculo de las ayudas y su cuantía en función de las disponibilidades presupuestarias.

2. Pueden acceder a las mismas ayudas las viviendas propiedad de entidades o empresas públicas, y que se destinen a personas que cumplan los requisitos del artículo 22.2 de este Decreto.

Sección 5

Actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana

Artículo 26

Definición y objeto de las actuaciones

1. Las áreas de riesgo de exclusión social o con degradación urbana son aquellas que se configuran en determinadas poblaciones con una elevada problemática social y económica de las personas que residen en ellas, que comportan dificultades en las relaciones vecinales y para la cohesión de los barrios.

2. En áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana se pueden impulsar proyectos y actuaciones con las siguientes finalidades:

- a) Mediar en la gestión de conflictos en comunidades de propietarios.
- b) Prestar apoyo a las comunidades de propietarios para hacer frente a la morosidad comunitaria y a la reclamación de deudas.
- c) Intermediar para el comportamiento cívico, la buena vecindad, la cohesión social, la integración y la gobernanza de comunidades.
- d) Evitar la degradación del parque de viviendas y de áreas urbanas.

CVE-DOGC-B-14147092-2014

- e) Evitar situaciones de uso anómalo de la vivienda; como infravivienda, barraquismo, sobreocupaciones, viviendas vacías, ocupaciones ilegales o de acoso inmobiliario.
 - f) Mejorar los hábitos de consumo para fomentar la eficiencia energética y mitigar fenómenos como la pobreza energética.
 - g) Mejorar la capacitación y empoderamiento de las entidades vecinales y de las comunidades de propietarios mediante formación, asesoramiento o cualquier otro servicio específico.
 - h) Desarrollar actuaciones de dinamización y cohesión social en parques de vivienda social.
 - i) Impulsar convenios o acuerdos de colaboración con administraciones locales para dar soluciones a problemáticas emergentes y puntuales.
3. En función de la disponibilidad presupuestaria, la Agencia de la Vivienda de Cataluña puede aprobar convocatorias de subvenciones para el desarrollo de proyectos y actuaciones específicas. Los beneficiarios pueden ser asociaciones de vecinos o entidades sin ánimo de lucro implantadas en el territorio de Cataluña.
4. Cuando se requiera la colaboración entre las administraciones para impulsar proyectos de mejora de las relaciones vecinales con la finalidad de reducir la conflictividad social y para fomentar la convivencia entre las personas que residen en barrios de viviendas protegidas y con especiales dificultades, la Agencia de la Vivienda de Cataluña puede firmar convenios con las administraciones locales de otorgamiento de subvenciones directas con el fin de promover actuaciones de cohesión social.

Capítulo 3

Programa de fomento de la rehabilitación

Sección 1

Disposiciones generales

Artículo 27

El programa de fomento de la rehabilitación

El programa de fomento de la rehabilitación té por objeto establecer las actuaciones susceptibles de recibir ayudas para su financiación, las modalidades de las ayudas, y las condiciones y requisitos para acceder a estas, sin perjuicio de la concreción del procedimiento de concesión en las bases reguladoras y en las convocatorias correspondientes.

De conformidad con el artículo 35.1 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, este programa contiene medidas específicas para fomentar la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas, para el periodo de vigencia de este Decreto.

También incorpora el sistema de colaboración entre las administraciones para fomentar las actuaciones de rehabilitación y conservación del parque inmobiliario residencial, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Artículo 28

Actuaciones

Son actuaciones susceptibles de recibir ayudas del programa de fomento de la rehabilitación:

- a) La rehabilitación de los edificios de viviendas y, especialmente, las obras de rehabilitación de elementos comunes en edificios plurifamiliares en los términos de la sección segunda de este capítulo.
- b) La rehabilitación de los interiores de las viviendas y, especialmente, las obras de rehabilitación para alcanzar los mínimos de habitabilidad, en los términos de la sección segunda de este capítulo.
- c) La rehabilitación de edificios de viviendas y de viviendas en ámbitos territoriales declarados áreas de

CVE-DOGC-B-14147092-2014

rehabilitación y o en el marco de programas específicos de rehabilitación impulsados por las administraciones.

Artículo 29

Modalidades de ayudas del programa de fomento de la rehabilitación

Las ayudas públicas se determinan en la convocatoria y se conceden de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, y pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

- a) Préstamos protegidos para la rehabilitación de viviendas, concedidas, en su caso, por las entidades de crédito en el ámbito de convenios de colaboración suscritos entre la Generalidad de Cataluña y las entidades financieras.
- b) Subsidios de préstamos libres o protegidos con entidades de crédito que se adhieren al Plan, para las personas o entidades promotoras de una rehabilitación.
- c) Subvenciones a las personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación, con posibilidad de anticipos o pagos parciales.
- d) Ayudas a los propietarios de viviendas vacías que se rehabilitan para poder destinarlos a alquiler una vez rehabilitados.
- e) Ayudas para fomentar actuaciones de rehabilitación convenidas entre administraciones públicas con propietarios y arrendatarios, en el marco de programas específicos de acuerdo con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Artículo 30

Condiciones para acceder a las ayudas del programa de fomento de la rehabilitación

1. Condiciones de los edificios de viviendas y de las viviendas:

- a) Los edificios de viviendas y las viviendas han de tener un mínimo de 25 años antigüedad, salvo los casos de intervenciones urgentes por riesgo inminente que afecte a la estabilidad global del edificio, las de mejora de las condiciones de accesibilidad, la supresión de barreras arquitectónicas, la adaptación interior de las viviendas para personas con movilidad reducida, o las de mejora de la sostenibilidad y de la eficiencia energética. La fecha de construcción se acredita con el certificado final de obra, o cualquier otro documento que justifique la antigüedad de la edificación.
- b) Es edificio de viviendas aquel en el que el 70% de su superficie útil total, excluyendo las superficies de la planta baja y bajo rasante no destinadas a vivienda, está destinada a vivienda.
- c) En el caso de las actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas o viviendas es requisito para acogerse a las ayudas disponer de un informe técnico que acredite la necesidad de las actuaciones de rehabilitación.

2. Condiciones de las personas o entidades promotoras de obras de rehabilitación:

- a) Pueden ser personas o entidades promotoras de las actuaciones de rehabilitación protegidas todas las personas físicas, jurídicas y comunidades de propietarios de edificios de viviendas, con título de dominio o cualquier otro derecho que les permita realizar las actuaciones y cumplir con las obligaciones que establecen la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y este Decreto.
- b) También pueden ser personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación protegidas las personas arrendatarias o usuarias de viviendas, cuando estén facultadas para ejecutar obras en el interior de las viviendas, en subrogación o por cuenta de la propiedad con la pertinente autorización, por resolución administrativa o judicial de carácter ejecutivo.
- c) En el caso de personas físicas que promuevan actuaciones de rehabilitación en viviendas de uso propio, los ingresos de las personas solicitantes, ponderados de acuerdo con lo previsto en el artículo 4, no pueden superar 5 veces el indicador de la renta de suficiencia de Cataluña. En el supuesto de adaptaciones interiores de las viviendas destinadas a facilitar la movilidad de las personas, los ingresos ponderados no pueden superar 6 veces el indicador de la renta de suficiencia de Cataluña.

Artículo 31

Criterios de legalidad y coherencia técnica

1. Las actuaciones de rehabilitación que se quieran acoger a las ayudas que prevé este Decreto deben tener la preceptiva autorización municipal antes de empezar las obras y se han de ajustar a la legalidad urbanística vigente.
2. Para acogerse a las ayudas a la rehabilitación de viviendas es necesario que, previamente, el edificio tenga seguridad estructural o lo consiga mediante el proceso de rehabilitación.

En las obras de rehabilitación se han de utilizar soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas del edificio y de su entorno.

Artículo 32

Requisitos temporales

1. En la convocatoria de las ayudas se debe fijar el plazo de inicio y de ejecución de las obras protegidas, así como el régimen de prórroga de estos plazos.
2. El plazo de ejecución de las obras no puede exceder de los dos años a contar desde la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la subvención, salvo en las prórrogas que se puedan otorgar de forma excepcional y por motivos debidamente justificados, con carácter previo al vencimiento.

Artículo 33

Garantías y límites

1. En el supuesto de concesión de subvenciones que se otorguen teniendo en cuenta las circunstancias personales del beneficiario, no se pueden efectuar actos de transmisión onerosa o gratuita entre vivos de las viviendas rehabilitadas durante el plazo de cinco años, a contar de la fecha de concesión de las ayudas, sin devolver a la Administración la totalidad del importe recibido incrementado con los intereses devengados calculados al tipo de interés legal correspondiente.

Con el objetivo de garantizar el cumplimiento de la devolución, el beneficiario debe hacer la anotación preventiva de la resolución de concesión en el Registro de la Propiedad, en los términos que prevé la legislación hipotecaria.

2. En cada convocatoria de subvenciones se determinará, si procede, si las viviendas de un edificio que se rehabilita con la ayuda pública de han de destinar a domicilio habitual y permanente, en qué porcentaje y la forma de acreditarlo.
3. Los edificios y viviendas para las cuales se han concedido ayudas de rehabilitación no pueden recibir nuevas ayudas para el mismo tipo de actuación protegida, hasta que hayan transcurrido 10 años, a contar a partir de la fecha de la resolución de concesión.

Artículo 34

Régimen de compatibilidades de las ayudas a la rehabilitación

1. Las ayudas a las diferentes actuaciones de rehabilitación protegibles que establece este Decreto son compatibles entre sí, y se pueden acumular siempre que no superen los costes de las actuaciones protegidas.
2. Las ayudas para la rehabilitación que establece este Decreto son compatibles con las otorgadas por otras administraciones públicas dentro de sus ámbitos competenciales, siempre que no superen los costes de las actuaciones protegidas.
3. En caso de que se soliciten ayudas a diferentes administraciones para el mismo tipo de actuación, se hará constar en la presentación de la solicitud a qué organismo se han pedido las ayudas y cuáles son los importes solicitados, y si procede, concedidos.
4. Para acceder a las ayudas que prevé este Decreto en el supuesto de que la actuación de rehabilitación esté incluida en uno de los ámbitos de aplicación de la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas

CVE-DOGC-B-14147092-2014

urbanas y villas que requieren una atención especial, hay que coordinar las actuaciones con el ayuntamiento respectivo con el fin de fijar los términos de la cofinanciación de la actuación, sin que en ningún caso se pueda superar el presupuesto protegible total.

Sección 2

Medidas de fomento a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas

Artículo 35

Objeto

1. Las medidas de fomento a la rehabilitación de edificios de vivienda se dirigen principalmente a la rehabilitación de las patologías estructurales de los elementos comunes de los edificios, la mejora de la sostenibilidad y de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad.

2. Las medidas de fomento a la rehabilitación de viviendas tienen como principal objetivo la adecuación del interior de las viviendas a los requerimientos técnicos de la normativa de habitabilidad.

Artículo 36

Actuaciones de carácter prioritario y actuaciones que se consideran excluidas

1. En el programa de fomento de la rehabilitación de edificios de viviendas son prioritarias para acceder a las ayudas las siguientes actuaciones:

- a) Las obras de rehabilitación de patologías, que pueden incluir diversos grados, desde lesiones graves que afecten a la seguridad del edificio hasta las que pueden afectar a la estabilidad global del edificio y pueden suponer un riesgo para las personas.
- b) Las obras para la mejora de la sostenibilidad, la eficiencia y rehabilitación energética, entendiéndose como tales, entre otras, las que afecten a la envolvente del edificio, las instalaciones de energías renovables, y las de adecuación funcional y tecnológica.
- c) Las obras para mejorar las condiciones de accesibilidad y suprimir las barreras arquitectónicas, que incluyen la creación de itinerarios practicables, la instalación de ascensor o la supresión de barreras arquitectónicas.

2. En el caso de obras de rehabilitación en el interior de las viviendas, son prioritarias las actuaciones destinadas a que las viviendas puedan alcanzar las condiciones de habitabilidad que exige la normativa vigente para la vivienda del parque existente, así como las obras de adaptación de las instalaciones a la normativa vigente, o la adaptación destinada a remover obstáculos a personas con discapacidades o con movilidad reducida. Estas actuaciones están sometidas a lo que establece el artículo 30.2.c) sobre los ingresos familiares de los solicitantes de ayudas.

3. No serán protegidas las obras que impliquen el vaciado estructural o el derribo de fachadas, el aumento de volúmenes, las ampliaciones o subdivisiones de edificios o viviendas y las definidas como gran rehabilitación en el artículo 3.h) de Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, además de las actuaciones de rehabilitación que se efectúen conjuntamente con estas, a menos que un programa específico lo prevea.

4. No serán protegidas las obras de rehabilitación que pongan en evidencia, de forma clara y manifiesta en los informes previos a la solicitud de ayudas, que se han de realizar con motivo de no haber ejercido debidamente el deber de conservación y mantenimiento de las viviendas, que es de obligado cumplimiento para los propietarios, salvo en el caso de que las obras de conservación se ejecuten simultáneamente a otras actuaciones prioritarias.

5. Cuando se trate de obras de rehabilitación en edificios unifamiliares de uso residencial, las ayudas a otorgar serán las correspondientes a las actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de los edificios o en el interior de las viviendas, según cuál sea la actuación predominante.

Artículo 37

Cuantía y limitaciones de las subvenciones

CVE-DOGC-B-14147092-2014

La cuantía de la subvención de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas se establece en los porcentajes que las respectivas bases reguladoras de las convocatorias determinen. Estas bases pueden establecer limitaciones de cuantía por edificio, por vivienda o por entidad que forme parte del edificio a rehabilitar.

Sección 3

Medidas de fomento a la rehabilitación en las áreas de rehabilitación

Artículo 38

Objeto

Estas medidas tienen por objeto impulsar y prestar apoyo a la realización de obras de rehabilitación de edificios de viviendas y de viviendas en ámbitos territoriales declarados áreas de conservación y rehabilitación, o en el marco de programas específicos de rehabilitación impulsados por las administraciones locales.

Artículo 39

Áreas de conservación y rehabilitación

1. Con la finalidad de fomentar las actuaciones de rehabilitación de los edificios y viviendas de un área de conservación y rehabilitación, delimitada de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 36 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, los municipios y la Agencia de la Vivienda de Cataluña pueden suscribir convenios de colaboración con la finalidad de establecer las condiciones específicas de financiación y ayudas, así como los destinatarios finales de estas, detallar los edificios de viviendas y de viviendas que forman parte de la actuación, si procede, y fijar el programa y el calendario de ejecución de las actuaciones a realizar.

2. Para poder suscribir el convenio, tendrán prioridad los municipios que hayan aprobado un plan local de vivienda, que incida de forma específica sobre los ámbitos en los que hay que promover la rehabilitación, y entre estos, los que justifiquen, en la memoria explicativa prevista en el artículo 36.1.a) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la dificultad técnica de las actuaciones, el envejecimiento y la degradación del parque de viviendas y las dificultades residenciales de las personas que viven en ellas, por sus circunstancias sociales y económicas.

Artículo 40

Programas específicos de fomento de la rehabilitación

1. A propuesta de las administraciones locales, la Agencia de la Vivienda de Cataluña podrá establecer programas específicos de rehabilitación en ámbitos especialmente degradados, destinados a una tipología determinada de intervención, a una tipología específica de edificios, ya sea por su antigüedad o bien por sus especiales características constructivas, que incluirá el acuerdo con propietarios y arrendatarios de viviendas que tengan especiales dificultades económicas para hacer frente a las obras de rehabilitación.

2. La determinación de las ayudas de los programas específicos se fijan en función de la disponibilidad presupuestaria de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y las dotaciones para hacer frente a los programas de fomento de la rehabilitación. Estos programas se han de acordar individualmente con los propietarios o arrendatarios de las viviendas afectadas, mediante un convenio que incluya el compromiso de realizar las obras de rehabilitación necesarias que permitan adaptar sus viviendas a la normativa de habitabilidad vigente.

Capítulo 4

Programa de viviendas con protección oficial

Sección 1

Las viviendas con protección oficial

Artículo 41

Viviendas con protección oficial

1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 77 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se pueden calificar con protección oficial:

- a) Viviendas de nueva construcción.
 - b) Viviendas libres acabadas y no ocupadas.
 - c) Viviendas que provienen de una edificación existente rehabilitada.
 - d) Viviendas existentes que cumplan las condiciones previstas en el artículo 44.
 - e) Plazas de aparcamiento y trasteros, como anexos que se vinculan a la vivienda. Esta vinculación deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
2. El plazo máximo de vigencia de la calificación de las viviendas con protección oficial es de treinta años, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 47.
3. La calificación de vivienda con protección oficial se puede otorgar a todas las viviendas o en viviendas individuales de una edificación.

Artículo 42

Ayudas públicas del programa

Las ayudas públicas del programa de viviendas con protección oficial se conceden de acuerdo con la disponibilidad presupuestaria, y pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

- a) Préstamos protegidos para la promoción, adquisición, concedidos, en su caso, por las entidades de crédito en el ámbito de convenios de colaboración suscritos entre la Generalidad de Cataluña y las entidades financieras.
- b) Subsidios de préstamos libres o protegidos con entidades de crédito que se adhieren al Plan, para las personas o entidades promotoras, o para las personas compradoras de viviendas con protección oficial.
- c) Subvenciones a las personas o entidades promotoras, o a las personas compradoras de viviendas con protección oficial, de acuerdo con las bases reguladoras y mediante un procedimiento de concurrencia pública.

Artículo 43

Modalidades de calificación de las viviendas con protección oficial

1. Las viviendas con protección oficial pueden ser calificadas en cualquiera de las modalidades siguientes, en función de los ingresos de las personas solicitantes a las que se destinan:

- a) Viviendas con protección oficial de régimen general: para personas con ingresos familiares ponderados que no superen 5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada y 5,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) en el resto del territorio.

Cuando las viviendas se destinen a ser cedidas en venta a personas con ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC), las viviendas se pueden calificar de régimen especial, a fin de que las personas adquirentes puedan disfrutar, en su caso, de beneficios fiscales previstos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

- b) Viviendas con protección oficial de precio concertado: para personas con ingresos familiares ponderados que no superen 6,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC).

Las personas arrendatarias de viviendas con protección oficial que lo adquieran o que ejerzan la opción de compra son eximidas de cumplir el límite de ingresos de este apartado en el momento de la adquisición.

CVE-DOGC-B-14147092-2014

2. También tienen la consideración de viviendas con protección oficial las viviendas para afectados urbanísticos (HAUS) creados y regulados por el Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento.

Artículo 44

Características de las viviendas con protección oficial

1. Las viviendas con protección oficial han de cumplir las siguientes características:

a) Han de tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. En el supuesto de que las viviendas se destinen a familias numerosas, la superficie útil máxima es de 120 metros cuadrados. Asimismo, en las viviendas reservadas para personas con discapacidad, la superficie útil máxima es de 100 metros cuadrados.

En los municipios no incluidos en las áreas con demanda residencial fuerte y acreditada, la superficie útil se puede ampliar hasta los 120 metros cuadrados.

b) La superficie útil de las viviendas con protección oficial se computa de acuerdo con lo que establece la normativa sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. En caso de que la vivienda tenga espacios exteriores construidos de uso privativo, se podrá incluir, a los efectos del cómputo de superficie protegible de las viviendas con protección oficial, la mitad de estos espacios, hasta un máximo del 10% de la superficie útil interior.

c) Con el fin de poder otorgar a las viviendas existentes la calificación de viviendas con protección oficial, se ha de acreditar que la vivienda alcanza o alcanzará antes de su calificación definitiva el nivel de habitabilidad exigible de acuerdo con la normativa reguladora.

2. Las viviendas con protección oficial pueden ser construidas en suelos sobre los cuales el promotor ostente cualquier derecho que lo habilite a construir.

3. La superficie máxima computable de los anexos que se vinculen a la vivienda será la siguiente:

a) En el supuesto de garajes situados en sótanos o cerrados en superficie, la superficie útil máxima computable, incluyendo la parte correspondiente de elementos comunes, no puede superar los 25 metros cuadrados en el caso del garaje para coches y los 5 metros cuadrados en el caso de aparcamiento para motocicletas.

b) En el supuesto de aparcamientos en superficie de parcela y abiertos, la superficie útil máxima computable será la superficie real de la plaza con un máximo de 12,5 metros cuadrados para coches y de 2,5 metros cuadrados para motocicletas; estas plazas han de estar pavimentadas y delimitadas.

c) En el caso de los trasteros, la superficie útil máxima no puede superar los 8 metros cuadrados.

Sección 2

Procedimiento de calificación, plazo, precios y rentas de las viviendas con protección oficial

Artículo 45

La calificación provisional

1. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de nueva construcción que pidan la calificación provisional han de presentar la solicitud acompañada de la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad de la persona o entidad promotora.

b) Fotocopia del DNI o NIF del solicitante en caso de que en la solicitud no se autorice la consulta y la comprobación de los datos identificativos del solicitante y, en su caso, de la representación que ostenta.

c) Proyecto básico, preferentemente en formato digital.

d) Licencia municipal de obras, en caso de que tenga.

e) Certificado del ayuntamiento de la calificación urbanística de los terrenos, donde conste expresamente si se

CVE-DOGC-B-14147092-2014

trata de suelo calificado para vivienda con protección oficial o para vivienda libre.

f) Certificado del Registro de la Propiedad conforme está libre de cargas y gravámenes que impidan la edificación.

g) En caso de que las personas o entidades promotoras no sean los propietarios o las propietarias del suelo, documento acreditativo de la disponibilidad de los terrenos para construir.

2. Los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña han de emitir resolución sobre la solicitud de calificación provisional en el plazo de 30 días hábiles desde la presentación, siempre que se haya presentado la documentación necesaria. Transcurrido este plazo sin que se dicte la resolución de concesión, la calificación provisional se considera otorgada por silencio administrativo.

3. En la calificación provisional de viviendas con protección oficial debe constar la identificación de la persona o entidad promotora, el emplazamiento del edificio, el número de viviendas con protección oficial, la superficie útil de las viviendas y de sus anexos, así como el precio máximo de venta y la renta inicial máxima de alquiler.

4. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial han de comunicar a los servicios competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña el inicio de las obras, mediante un certificado de la dirección de obras, en el plazo de 15 días desde que se produce.

5. Si durante la ejecución de las obras se producen modificaciones sustanciales que se han de introducir en el proyecto que ha servido para calificar provisionalmente las viviendas, u otros aspectos que afecten a la calificación provisional, el promotor las ha de comunicar con el fin de adaptar, si procede, la calificación provisional inicialmente otorgada.

6. El otorgamiento de la calificación provisional no genera derechos relativos a la obtención de subvenciones u otras ayudas directas, que quedan sometidas a la disponibilidad del ejercicio presupuestario en que sea otorgada la calificación definitiva.

7. Una vez otorgada la calificación provisional, las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial tienen un plazo de treinta y seis meses para finalizar las obras y un mes más para solicitar la calificación definitiva. Si se trata de una promoción por fases, el plazo se cuenta a partir del inicio de cada una de las fases.

Excepcionalmente, los servicios competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña pueden prorrogar los plazos mencionados, a instancia de la persona o entidad promotora y con causa justificada.

Artículo 46

La calificación definitiva

1. Las personas o entidades promotoras han de hacer la solicitud de calificación definitiva de viviendas con protección oficial de nueva construcción en el plazo máximo de un mes desde la finalización de las obras, y han de adjuntar la documentación siguiente:

a) Licencia municipal de obras, en caso de no haberla presentado previamente.

b) Proyecto de ejecución final, que deberá detallar con exactitud todas las obras realizadas, preferentemente en formato digital.

c) Certificado final de obra y habitabilidad.

d) Justificación de haber inscrito la escritura de declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad.

2. En el supuesto de solicitud de calificación con protección oficial de viviendas existentes con cédula de habitabilidad vigente de acuerdo con la previsión de las letras b), c) y d) del artículo 41, se ha de adjuntar la documentación siguiente:

a) Fotocopia del DNI o NIF del solicitante en caso de que en la solicitud no se autorice la consulta y la comprobación de los datos identificativos del solicitante y, en su caso, de la representación que ostenta.

b) Certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de las viviendas y de la inexistencia de cargas y gravámenes que impidan su uso.

c) Número de identificación de las cédulas de habitabilidad.

d) Informe técnico que acredite la solidez y el funcionamiento correcto de las instalaciones generales del

edificio donde está ubicada la vivienda.

e) Informe técnico que acredite la superficie útil de las viviendas, distinguiendo la interior del exterior; de las habitaciones y de los anexos.

f) Plano de la distribución interior de las viviendas, y de la planta de acceso.

g) Fotografía de la fachada.

3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña, mediante el personal técnico adscrito a los órganos competentes, debe comprobar que las obras cumplen con la normativa de habitabilidad y que la obra acabada se adecua al proyecto de ejecución final. También puede inspeccionar las obras en curso en cualquier momento de su ejecución.

4. Los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña han de resolver sobre la solicitud de calificación definitiva en el plazo de 30 días hábiles desde la presentación, siempre que se haya presentado la documentación necesaria. Transcurrido este plazo sin que se dicte la resolución de concesión, la calificación definitiva se considera otorgada por silencio administrativo.

En la resolución de otorgamiento de la calificación definitiva se han de hacer constar la identificación del promotor, el emplazamiento del edificio y los datos registrales; la identificación y titulación de la persona que firma el certificado de habitabilidad; el número de viviendas, la superficie útil de las viviendas, de las habitaciones y de los anexos; las estancias y espacios que componen la vivienda y el umbral máximo de ocupación; la fecha de la calificación provisional y de finalización de las obras, si procede; el periodo de duración del régimen de protección y las limitaciones a las que están sujetas las viviendas; el precio de venta y la renta máxima inicial, así como otros aspectos que deban constar por aplicación de las normas vigentes.

Las personas o entidades promotoras de las viviendas con protección oficial han de inscribir la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad.

5. Las personas adquirentes o adjudicatarias de viviendas con protección oficial que no obtengan la calificación definitiva por una causa imputable a las personas o entidades promotoras pueden resolver el contrato o título de adjudicación con la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, revalorizadas de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. También pueden solicitar, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, una nueva calificación a su favor, con el compromiso de acabar las obras o enmendar las deficiencias que han impedido la obtención de la calificación definitiva.

Artículo 47

Plazo de vigencia de la calificación de las viviendas con protección oficial

1. La vigencia del plazo de calificación de las viviendas con protección oficial se computa desde la fecha de la concesión de la calificación definitiva y es la siguiente:

Treinta años en el caso de promociones en suelo de reserva urbanística con destino a vivienda protegida y si se obtienen ayudas directas.

Diez años en el caso de promociones en suelos sin reserva urbanística con destino a vivienda protegida y sin obtener ayudas directas.

Veinte años en el resto de supuestos.

Los plazos establecidos en el apartado anterior se reducen a la mitad cuando las viviendas se ubiquen en municipios no incluidos en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, siempre que concurren las mismas circunstancias con respecto al suelo y a la obtención de ayudas.

2. Durante todo el periodo de protección se han de mantener las condiciones de uso y limitación de precio máximo de transmisión que establece este Decreto.

3. Las viviendas con protección oficial no se pueden descalificar a petición de los propietarios adquirentes de las viviendas en todo el periodo de protección. En el supuesto de promociones ejecutadas en suelos no calificados urbanísticamente con destino a vivienda con protección oficial, es de aplicación aquello previsto en el artículo 78.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Artículo 48

CVE-DOGC-B-14147092-2014

Precio de venta del suelo destinado a la construcción de viviendas con protección oficial

Los precios de venta del suelo urbanizado calificado urbanísticamente para la construcción de viviendas con protección oficial serán equivalentes a su valor residual, y no pueden superar, en la zona geográfica A, el 20% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección oficial de régimen general y especial. En el resto de zonas geográficas el porcentaje del precio máximo se reduce al 15%. Esta limitación será de aplicación a suelos con instrumentos de gestión urbanística que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

Artículo 49

Renta máxima de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler

1. La renta inicial máxima varía según la modalidad de vivienda con protección oficial y según la zona geográfica donde se ubica la vivienda.

La renta inicial máxima se establece para cada modalidad de vivienda con protección oficial como el resultado de aplicar un coeficiente reductor a las rentas medias mensuales existentes en el mercado de viviendas, que se determinan a partir del alquiler medio resultante de las fianzas de contratos depositadas en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler del Instituto Catalán del Suelo, en las comarcas adscritas a la zona geográfica correspondiente.

El coeficiente reductor a aplicar, y la concreción de las cuantías de las rentas iniciales máximas por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las modalidades previstas en el artículo 43, se determinan por orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda.

2. La renta inicial máxima se fija en la calificación definitiva de la vivienda, y se mantiene durante el periodo de un año. Transcurrido este plazo, los contratos que se suscriban con posterioridad tendrán una renta inicial máxima equivalente a una vivienda que se califique provisionalmente en la misma fecha, o lo que resulte de incrementar el precio que conste en la calificación definitiva de la vivienda con la variación del índice de precios del consumo (IPC) entre el año de la calificación y el del contrato.

3. La renta contractual pactada se puede actualizar anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice de precios del consumo (IPC).

4. La persona arrendadora puede percibir, además de la renta, el resto de repercusiones que autoriza la legislación de arrendamientos urbanos.

5. La renta inicial máxima por metro cuadrado de superficie útil de los garajes, tanto de coche como de motocicleta, y trasteros vinculados registralmente con la vivienda no podrá superar el 50% de la renta inicial máxima de la vivienda. En el supuesto de las viviendas con protección oficial de precio concertado, el porcentaje se reduce al 40%.

En el caso de aparcamientos en superficie de parcela y abiertos, cuya superficie no compute a efectos de techo edificable, la renta máxima por metro cuadrado de superficie útil, tanto de coche como de motocicleta vinculados registralmente con la vivienda, no podrá superar el 25% del precio máximo de venta de la vivienda o del 20% en el supuesto de viviendas con protección oficial de precio concertado.

Artículo 50

Precios máximos de venta de las viviendas con protección oficial

1. El precio máximo de venta varía según la modalidad de vivienda con protección oficial y según la zona geográfica donde se ubica la vivienda.

2. El precio máximo de venta se establece para cada modalidad de vivienda con protección oficial como el resultado de aplicar un porcentaje a las rentas medias anuales existentes en el mercado de viviendas, que se determinan a partir del alquiler medio resultante de las fianzas de contratos depositadas en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler del Instituto Catalán del Suelo en cada una de las zonas geográficas.

El porcentaje a aplicar, y la concreción de los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las modalidades previstas en el artículo 43, se determinan por orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda.

Los precios resultantes se pueden incrementar hasta un 15 por ciento en municipios concretos, en atención a

CVE-DOGC-B-14147092-2014

su singularidad.

3. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los garajes, tanto de coche como de motocicleta, y trasteros vinculados registralmente con la vivienda, no podrá superar el 50% del precio máximo de venta de la vivienda. En el supuesto de las viviendas con protección oficial de precio concertado, el porcentaje se reduce al 40%.

En el caso de aparcamientos en superficie de parcela y abiertos, cuya superficie no compute a efectos de techo edificable, el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil, tanto de coche como de motocicleta vinculados registralmente con la vivienda, no podrá superar el 25% del precio máximo de venta de la vivienda o el 20% en el supuesto de viviendas con protección oficial de precio concertado.

Artículo 51

Renta máxima y precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler con opción de compra

1. La renta inicial máxima por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler con opción de compra es la misma que la aplicable a las viviendas destinadas a alquiler.
2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de alquiler con opción de compra en el momento de ejercer la opción, mediante escritura pública de compraventa, es lo mismo que corresponde a una vivienda calificada con protección oficial en la misma modalidad, en la misma zona geográfica, y en la misma fecha en que se formalice la escritura.
3. Las personas arrendatarias de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler con opción de compra pueden ejercer la opción en el momento que se determine en el contrato.
4. Del precio de venta de las viviendas, las personas o entidades promotoras pueden descontar, en concepto de pagos adelantados, las cantidades que se hayan determinado en el contrato de alquiler con opción de compra.

Artículo 52

Precio máximo de venta en segundas o sucesivas transmisiones de viviendas con protección oficial

1. Durante los primeros diez años desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas o sucesivas transmisiones de todas las viviendas con protección oficial, debe ser el que corresponde a una vivienda calificada con protección oficial en la misma modalidad, en la misma zona geográfica, y en la misma fecha en que se formalice la compraventa.
2. A partir del décimo año contado desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo de venta de las segundas o sucesivas transmisiones es el establecido en el párrafo anterior o el que resulte de incrementar el precio que consta en la calificación definitiva con la variación del índice de precios del consumo (IPC) entre el año de la calificación y el de la transmisión.

Sección 3

Régimen jurídico y condiciones de transmisión de las viviendas con protección oficial

Artículo 53

Formas de transmisión y cesión de uso de las viviendas con protección oficial

Las viviendas con protección oficial pueden transmitirse o ceder su uso, por cualquiera de los medios previstos en el artículo 82 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y según las tenencias intermedias del artículo siguiente.

Artículo 54

El sistema de tenencias intermedias para el acceso a la vivienda con protección oficial

CVE-DOGC-B-14147092-2014

1. Las tenencias intermedias para el acceso a la vivienda con protección oficial pueden tener las siguientes modalidades:

- a) La propiedad compartida, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 71 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.
- b) El derecho de superficie y otros tipos de propiedad de carácter temporal.
- c) La cesión de uso. A los efectos de este Decreto, se considera cesión de uso la que efectúa una cooperativa de cesión de uso a sus asociados.

2. El precio máximo de venta en el caso de la propiedad compartida será el resultado de aplicar el porcentaje que se transmita al precio máximo de venta de la vivienda en pleno dominio establecido en la calificación definitiva.

Para la adquisición de las sucesivas cuotas de propiedad con posterioridad a la constitución de la propiedad compartida, y siempre que en el momento de la constitución no se haya pactado la adquisición de cuotas sucesivas en un plazo preestablecido, el precio de transmisión por metro cuadrado de superficie útil se podrá incrementar en los siguientes porcentajes:

- a) Si la vivienda está destinada a la venta en régimen general o especial, el incremento será del 15% si la adquisición se realiza dentro de los diez años siguientes a la primera adquisición de cuotas, y del 30% si la adquisición se produce con posterioridad. En ningún caso se podrá superar el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda calificada de precio concertado.
- b) Si la vivienda está calificada de precio concertado, el incremento será del 15%.

3. En el caso de la propiedad compartida, el propietario de la parte no transmitida podrá aplicar una contraprestación económica por esta parte. Esta contraprestación se calculará aplicando a la renta máxima que le correspondería como vivienda con protección oficial, aplicable por la totalidad de la vivienda, el porcentaje correspondiente a la parte no transmitida.

Lo mismo será aplicable en el caso del derecho de superficie con respecto al dominio residual. En este caso, el alquiler máximo será proporcional al valor de este dominio residual.

4. En el caso del derecho de superficie o de una propiedad de carácter temporal, el plazo de duración de la protección oficial no podrá ser inferior a 20 años y el precio máximo no será superior a un porcentaje del precio máximo de venta de una vivienda calificada definitivamente en el mismo año y la misma zona geográfica. El porcentaje será del 80 por ciento a la zona geográfica A y del 85 por ciento en el resto de zonas geográficas.

5. En el supuesto de la cesión de uso, la cuota mensual que se abona por el derecho de cesión no puede superar la cuantía aplicable como renta en una vivienda con protección oficial, en la misma fecha y zona geográfica.

6. Es de aplicación el régimen jurídico que regula el artículo 71 de Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y lo que prevea el Código civil de Cataluña para las diferentes modalidades de tenencias intermedias de acceso a la vivienda que se indican en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 55

Condiciones para acceder a las viviendas con protección oficial

1. Para acceder a una vivienda con protección oficial se han de cumplir las condiciones de ingresos que establece el artículo 43.1 para cada modalidad, y también las siguientes:

- a) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda sujeta a protección pública, excepto que la vivienda se convierta en inadecuada de forma sobrevenida por sus circunstancias personales o familiares.
- b) No ser titular de una vivienda libre, excepto que se le haya privado de su uso por causas no imputables a la persona interesada. En ningún caso pueden acceder los titulares de una vivienda o de un derecho sobre una vivienda que tenga un valor catastral superior al 40% del precio de la vivienda que se quiere adquirir.

Este valor se elevará hasta el 60% en los siguientes supuestos: personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de violencia familiar y machista, víctimas de terrorismo, familias numerosas y familias monoparentales con hijos, condición que se deberá acreditar con el correspondiente título, personas

CVE-DOGC-B-14147092-2014

dependientes, o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo, y personas separadas o divorciadas al corriente del pago de las pensiones por alimentos y compensatorias, si procede.

c) Estar inscrito al el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial, de acuerdo con el que prevén la sección II del capítulo IV título V de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y el Reglamento que la regula. Se exceptúa de este requisito el acceso a las viviendas con protección oficial para afectados urbanísticos (HAUS), creados y regulados por el Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento.

2. Las condiciones previstas en las letras a) y b) del apartado anterior no son aplicables en el supuesto de viviendas en régimen de alquiler promovidas por personas o entidades promotoras destinadas a personas mayores de 65 años, o de personas con movilidad reducida que no puedan adaptar su vivienda, siempre que la vivienda de la que sean propietarios sea ofrecida en cesión a una administración pública, a una entidad que dependa de esta o a cualquiera de las bolsas de mediación para el alquiler social. En este supuesto el canon a percibir y la renta a aplicar cuando se alquile la vivienda, mediante la bolsa correspondiente, no puede superar la renta de una vivienda con protección oficial, en la misma fecha y zona geográfica.

Artículo 56

Destino y ocupación de las viviendas con protección oficial

1. Las viviendas con protección oficial se han de destinar a residencia habitual y permanente, y en ningún caso se pueden destinar a segunda residencia o a otro uso incompatible con la vivienda.

2. Las viviendas con protección oficial solo pueden ser ocupadas por personas físicas.

3. En cualquier promoción de viviendas con protección oficial se ha de reservar para personas con discapacidad un porcentaje mínimo del 3% o aquel que determine la normativa vigente en caso de que sea superior, del número total de viviendas calificadas con las características constructivas adecuadas a las personas que lo han de habitar.

Estas viviendas se tienen que mantener reservadas durante un periodo máximo de seis meses desde el acto del sorteo que determine a los adjudicatarios de los vivienda, o en otro tipo de procedimientos de adjudicación en que no se celebra sorteo, desde el inicio del procedimiento. En caso de ser adjudicado dentro de este periodo, el promotor deberá hacer las obras de adaptación necesarias.

En el supuesto de una promoción en forma cooperativa, se deberá acreditar que con anterioridad a la adjudicación de todas las viviendas a las personas socias, se ha comunicado al órgano competente en materia de servicios sociales para personas discapacitadas la posibilidad de incorporarse a la cooperativa a personas con discapacidad. Transcurridos tres meses desde la comunicación sin que se haya incorporado a la cooperativa una persona discapacitada, se podrá adjudicar la vivienda a cualquier otro socio de la cooperativa.

Estas viviendas se pueden adjudicar tanto a personas con discapacidad que cumplan con las condiciones establecidas como a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, para destinarlas al uso social de viviendas de acogimiento residencial de acuerdo con la cartera de servicios sociales vigente o a otros programas establecidos de vida independiente, siempre que tengan como finalidad la protección a las personas con discapacidad. En cualquier caso, las personas físicas tendrán preferencia en la adjudicación.

Transcurrido el periodo de reserva sin haber sido adjudicados por falta de solicitud, se pueden adjudicar a personas sin discapacidad.

Cuando el cálculo de las viviendas a reservar, aplicando el porcentaje previsto en la normativa, dé como resultado un número fraccionado, este número se redondeará a la unidad inferior si es inferior a 0,5 y el número entero superior si es igual o superior a 0,5.

4. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial destinadas a la venta han de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses desde la fecha de concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa o títulos de adjudicación formalizados antes de la concesión de la citada calificación.

Si la compraventa o adjudicación es posterior a la fecha de calificación definitiva, el citado plazo empieza a contar desde la fecha del contrato o del título de adjudicación.

5. Las personas adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio y arrendatarias de viviendas con protección oficial han de ocupar la vivienda, a no ser que haya alguna causa justificada, en el plazo de tres meses desde la entrega.

Artículo 57

El visado de los contratos

1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 85 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, los actos y los contratos de transmisión y cesión de uso de viviendas con protección oficial y las escrituras de declaración de obra nueva, en el caso de las personas o entidades promotoras para uso propio, han de ser visados por los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

2. El visado es el acto administrativo por el que se comprueba que los contratos contienen las determinaciones previstas en el citado artículo 85.

En los contratos se han de incluir los datos y cláusulas de inserción obligatoria siguientes:

El número de expediente de concesión de la protección oficial, la modalidad de protección, y el plazo de duración de la calificación.

El precio de venta, la renta inicial máxima o el canon previsto.

Que se cumplen o se cumplirán las condiciones de destino, y cualquier otra que sea exigible, en el momento de la transmisión.

La prohibición de alquilar o realquilar la vivienda, excepto en los supuestos expresamente establecidos por la normativa vigente.

En el supuesto de transmisión de la propiedad, se debe indicar la sujeción a los derechos de adquisición preferente de la Administración.

En el supuesto de transmisión de la propiedad, se debe establecer como requisito de validez del contrato la inscripción de la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad.

Todo ello sin perjuicio de que las partes puedan pactar los que consideren oportunos con respecto a aspectos que no prevean las cláusulas mencionadas.

Sección 4

Alojamientos colectivos protegidos

Artículo 58

Definición y características de los alojamientos colectivos protegidos

1. Los alojamientos colectivos protegidos, a los efectos de este Plan, son las construcciones de uso residencial colectivo o de uso de alojamiento comunitario temporal que tienen como finalidad proporcionar alojamiento a personas con necesidades especiales de alojamiento de carácter transitorio, y necesidades de servicios o tutela.

2. Los alojamientos colectivos protegidos pueden ser de iniciativa pública o privada.

3. Los alojamientos colectivos protegidos han de cumplir las condiciones siguientes:

a) Ser edificados sobre suelos cuya calificación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico, admita la construcción de estos tipos de alojamientos.

b) Tener unas superficies útiles mínimas de 15 metros cuadrados para las unidades de alojamiento que se destinen a una persona ocupante, y unas superficies útiles mínimas de 25 metros cuadrados para las que se destinen a dos personas ocupantes. En cualquier caso, para acogerse a las ayudas financieras para la promoción, las unidades de alojamiento no pueden superar los 40 metros cuadrados de superficie útil. No obstante, un máximo del 25% de los alojamientos de cada promoción pueden tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con la finalidad de dar alojamiento a unidades familiares o de convivencia que requieran una superficie mayor que la determinada con carácter general.

c) Ajustarse a las rentas iniciales máximas previstas en el artículo 49 para la vivienda en régimen general. La persona arrendadora puede percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda a la superficie útil del alojamiento, la que corresponda a la superficie útil destinada a servicios comunes o asistenciales, hasta un

máximo del 30% de la de alojamiento.

d) Ser promovidos siempre con un convenio previo, que se deberá concertar entre las promotoras o gestoras, la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el ayuntamiento correspondiente. En el convenio se determinarán las condiciones de acceso, régimen de uso, duración de los contratos de alquiler, y los criterios, sistema y control de la adjudicación de los alojamientos. En el convenio se puede establecer que para la prestación de servicios especiales o asistenciales se puedan cobrar cuantías adicionales a la renta, sin que en ningún caso la cuantía total a abonar por el usuario supere la renta inicial máxima prevista para las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler de precio concertado.

4. Los alojamientos protegidos se califican siguiendo el procedimiento que prevén los artículos 45 y 46. La duración del plazo de calificación es, en estos casos, de carácter permanente.

5. Los contratos que habiliten la ocupación de los alojamientos colectivos protegidos han de ser de carácter temporal.

Artículo 59

Ayudas a la promoción de alojamientos colectivos protegidos

1. Las personas o entidades promotoras de los alojamientos colectivos protegidos se pueden acoger al mismo sistema de ayudas que se pueda establecer para las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial.

2. También se pueden considerar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos por normativa municipal. La superficie útil máxima y los precios máximos de referencia de estas plazas son las mismas que se aplican a las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler.

Capítulo 5

Otras medidas conexas y complementarias

Sección 1

La colaboración de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas de mediación para el alquiler social

Artículo 60

Las oficinas locales de vivienda y las bolsas de mediación para el alquiler social

1. Las oficinas locales de vivienda son órganos de las administraciones locales que se establecen en los diferentes ámbitos territoriales mediante convenio con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, con la finalidad de aproximar gestiones y servicios de vivienda a la ciudadanía.

2. Las bolsas de mediación para el alquiler social son servicios que se prestan desde las administraciones locales en el marco de los programas sociales de vivienda y tienen como objetivo principal el incremento del alquiler social mediante la disposición de viviendas desocupadas para destinarlas a esta finalidad.

3. Para asegurar la máxima cobertura territorial en la prestación de los servicios y ayudas que prevé este Decreto, la Agencia de la Vivienda de Cataluña puede suscribir convenios relativos a las oficinas locales de vivienda de ámbito municipal, supramunicipal o comarcal, con los ayuntamientos, consorcios municipales, consejos comarcales u otras entidades locales que se unan para concentrar servicios y simplificar estructuras administrativas.

4. Para el caso de varias oficinas locales de vivienda en funcionamiento situadas en un mismo municipio, es preciso un acuerdo entre ellas para optimizar los recursos organizativos y para definir los servicios y las actividades de cada una, con la finalidad de evitar duplicidades en las gestiones y facilitar el acceso a los servicios de vivienda mediante una ventanilla única.

5. La Agencia de la Vivienda de Cataluña ha de impulsar la constitución de oficinas locales de vivienda que integren y ofrezcan el máximo de servicios y gestiones relacionados con la vivienda. Por este motivo se priorizarán los proyectos de oficinas de las administraciones locales que prevean la realización de la totalidad

de trámites y gestiones relacionados con la vivienda.

6. Las bolsas de mediación para el alquiler social se han coordinar con los servicios de la oficina local de vivienda de la misma localidad, con la finalidad de facilitar la integración de los servicios de vivienda en una sola estructura organizativa para racionalizar el gasto y evitar duplicidades.

7. Los servicios de mediación en la vivienda para jóvenes de la Red nacional de emancipación juvenil han de prestarse junto con los de las bolsas de mediación. La concreción de las condiciones de esta integración se ha de establecer mediante convenio entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el departamento competente en materia de juventud.

Artículo 61

Condiciones de una oficina local de vivienda o una bolsa de mediación para el alquiler social

Son condiciones para el funcionamiento de una oficina local de vivienda o de una bolsa de mediación para el alquiler social, en colaboración con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, las siguientes:

- a) Dar servicio a un ámbito de actuación que disponga de una población superior a los 10.000 habitantes, excepto que esté situada en una capital de comarca o en una localidad alejada de los servicios territoriales de la Agencia de la Vivienda en más de 75 kilómetros.
- b) Designar a una persona responsable para coordinar las actuaciones del personal adscrito a la oficina y las relaciones con los servicios de la Generalidad competentes en las materias encomendadas. También hay que disponer de personal técnico y administrativo suficiente para realizar las tareas de atención ciudadana y para la gestión de trámites y servicios.
- c) Justificar la necesidad y la oportunidad de constituir la oficina, sobre la base de una demanda real de los servicios de vivienda y del desarrollo de los programas del Plan que regula este Decreto, en la localidad y ámbito de actuación.
- d) No se puede formalizar un convenio con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, para iniciar una nueva oficina local de vivienda o bolsa de mediación, cuando ya exista otra oficina de la Administración local que preste estos servicios en la misma localidad.

Artículo 62

Modalidades de convenios

La Agencia Catalana de la Vivienda puede suscribir convenios con las administraciones locales para la colaboración en materia de vivienda. Los convenios pueden adoptar las siguientes modalidades:

1. Convenio de colaboración en la información ciudadana

Esta modalidad de convenio se puede formalizar con las administraciones locales que soliciten el mantenimiento de una oficina local de vivienda en colaboración con la Generalidad para efectuar funciones de información y asesoramiento a la ciudadanía en todas las materias relacionadas con la vivienda, de acuerdo con el desarrollo de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y también las líneas de ayudas del Plan de la vivienda.

Se entiende que estas funciones son las que corresponden a una unidad de atención ciudadana y que incluyen: el registro de entrada de las solicitudes relativas a los programas y líneas de ayudas de la Agencia de la Vivienda de Cataluña; la comprobación y revisión de la documentación y la información a los solicitantes de los requerimientos o deficiencias documentales; el traslado de las solicitudes y documentos a los servicios de la Agencia de la Vivienda de Cataluña; la atención ciudadana en las inscripciones al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial; el asesoramiento en la deuda hipotecaria y otras problemáticas generadas por la pérdida de la vivienda.

En ningún caso estas funciones incorporan la tramitación y gestión de expedientes que sean competencia de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

2. Convenio de colaboración en la información ciudadana y de encargo de gestiones

Esta modalidad de convenio se puede formalizar con las administraciones locales que, además de colaborar en la atención ciudadana, prevén la realización de una actividad importante relacionada con la tramitación de

expedientes.

Las funciones principales que incluye este convenio son, además de las que se enumeran en el apartado anterior, las siguientes:

a) La gestión de actividades y servicios de ámbito técnico, como son la tramitación de solicitudes y la inspección técnica de expedientes de cédulas de habitabilidad; el seguimiento de los informes técnicos para el conocimiento del estado de edificios de uso residencial y de viviendas; la gestión de solicitudes de ayudas a la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas, y otros derivados de los programas para la rehabilitación y la inspección técnica de los edificios de viviendas.

b) La gestión de actividades y servicios de ámbito social, como son la tramitación de expedientes de prestaciones de carácter especial y urgente para el pago de la vivienda; la tramitación de prestaciones para el pago de alquileres, y otros derivados de los programas sociales de vivienda.

c) Las inscripciones en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial, únicamente en aquellos casos en que el ayuntamiento disponga de un Registro de viviendas protegidas, propio y reconocido; y otros derivados de los programas para la promoción y el acceso a las viviendas con protección oficial.

3. Los convenios relativos al programa de mediación para el alquiler social

Esta modalidad de convenios se puede formalizar con las administraciones locales que gestionan una bolsa de mediación para el alquiler social. El contenido del convenio debe incluir las ayudas de los programas de mediación que se regulan en el capítulo 2, con la finalidad de fomentar las actuaciones relativas a la gestión y trámites que comporta la mediación para el alquiler social de viviendas.

Las aportaciones para gestionar los expedientes de mediación que finalicen con la contratación de un alquiler social, de acuerdo con el artículo 16.4 se harán de acuerdo con las determinaciones que se establezcan en el convenio en función de las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio.

Artículo 63

Formalización y ejecución de los convenios

1. Para la formalización del convenio, la Administración local debe presentar una solicitud acompañada de una memoria explicativa donde se justifique la necesidad de constitución o, en su caso, el mantenimiento de la oficina local de vivienda, la estructura y el personal de que dispone, así como los servicios y actividades que asumirá, con el fin de poder valorar su oportunidad.

La firma del convenio supone el compromiso de colaboración entre la Administración local y la Agencia de la Vivienda de Cataluña, para el funcionamiento de la oficina y la puesta en marcha de las gestiones que, en su caso, se le hayan encomendado.

2. Corresponde a la oficina local de vivienda la realización de las actividades y la prestación de los servicios de conformidad con lo establecido en el convenio.

En todo caso, las tareas de gestión de solicitudes, de evaluación y de inspección técnica han de ser coordinadas por los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

La Dirección de la Agencia de la Vivienda de Cataluña debe establecer el sistema de seguimiento de las actuaciones de las oficinas locales de vivienda y ha de velar por implementar mecanismos de coordinación y de seguimiento de la actividad de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas de mediación para el alquiler social en los diferentes ámbitos territoriales, en los términos que establece el artículo 60.

3. Para la evaluación del cumplimiento de lo establecido en el convenio y de las gestiones y servicios prestados por la oficina local de vivienda y la bolsa de mediación, se debe presentar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña la documentación justificativa de los servicios realizados durante la vigencia del convenio y de su coste.

Artículo 64

Financiación de los convenios de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas de mediación

1. Los convenios de colaboración en materia de información y atención ciudadana y los de encargo de gestiones han de establecer el importe máximo de la contraprestación económica por parte de la Agencia de la

CVE-DOGC-B-14147092-2014

Vivienda, que se ha de determinar en función de las dotaciones presupuestarias de cada ejercicio y de la previsión inicial de tareas a efectuar. Esta aportación máxima se hará según las determinaciones que se establezcan en el convenio.

2. Los convenios relativos al programa de mediación para el alquiler social también han establecer el importe máximo que se puede destinar anualmente al pago de las cantidades mencionadas en el artículo 16.4. Esta aportación máxima solo se puede incrementar en función de las disponibilidades presupuestarias para el caso que esté justificada una actividad de la bolsa de mediación superior a la prevista inicialmente.

Artículo 65

Control y seguimiento de los convenios con las oficinas locales de vivienda y con las bolsas de mediación para el alquiler social

1. La Dirección de la Agencia de la Vivienda de Cataluña ha de establecer el sistema de control del cumplimiento de los convenios con las oficinas locales de vivienda y las bolsas de mediación, con el seguimiento y la evaluación que han de llevar a cabo las distintas unidades de la Agencia de la Vivienda competentes en las materias, y también, con los controles o las auditorías internas que se considere oportuno programar anualmente.

2. Para el mantenimiento y continuidad de la colaboración se ha de valorar el número de servicios prestados y las actividades realizadas, las potencialidades de continuidad y crecimiento, y también los niveles de calidad ofrecida a la ciudadanía.

En ningún caso se puede renovar el convenio en el caso de oficinas locales de vivienda y bolsas de mediación que no acrediten los mínimos de actividad o de servicios fijados por la Dirección de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

3. Las quejas o las incidencias en la gestión de expedientes que supongan anomalías en la tramitación, el retraso en los procedimientos, u otros elementos que pongan de manifiesto un funcionamiento insatisfactorio de la oficina local de vivienda o de la bolsa de mediación, pueden determinar la suspensión y, en su caso, la finalización de la colaboración establecida en los convenios suscritos.

Sección 2

Régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas

Artículo 66

Objeto

Con la denominación de Avalloguer se establece un régimen de coberturas para contratos de alquiler de viviendas situadas en el ámbito territorial de Cataluña, que cumplen las características y los requisitos que se prevén en los artículos siguientes.

Artículo 67

Características del régimen de coberturas

1. El régimen de coberturas o Avalloguer consiste en asegurar a las personas físicas o jurídicas arrendadoras que sean propietarias o usufructuarias de viviendas, con contratos formalizados al amparo del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, la percepción de una cantidad equivalente a un máximo de tres meses de renta en el caso de instar un proceso judicial para resolver el contrato de arrendamiento por impago de la renta por parte de la persona arrendataria, con las condiciones y los requisitos establecidos en este Decreto.

2. En el supuesto de viviendas con protección oficial que se destinen a alquiler, o cuando las viviendas se destinen a los programas de mediación, de cesión o al programa de inserción, la cobertura de tres meses se amplía hasta los seis meses, y dentro de la cobertura se pueden incluir mensualidades de renta impagadas antes de la interposición de la demanda.

En el supuesto de viviendas con protección oficial que se ceden a través de la propiedad compartida, las

CVE-DOGC-B-14147092-2014

cuantías que se abonen como contraprestación económica por la parte no transmitida, de acuerdo con lo que prevé el artículo 54.3, disfrutan de la misma cobertura.

Artículo 68

Requisitos

El Avalloguer se aplica a los contratos de alquiler de viviendas que cumplen los requisitos siguientes:

- a) Que la renta mensual pactada no supere la cuantía máxima que se establezca por el consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, teniendo en cuenta la situación de los precios en cada ámbito territorial.
- b) No haber exigido una fianza superior a dos mensualidades de renta, ni ninguna garantía adicional por la firma del contrato.
- c) Haber depositado, en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, dentro del plazo que fija el artículo 3.1 de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, el contrato íntegro de alquiler con sus anexos, el documento de compromiso que se menciona en el artículo 69.1 y la fianza descrita en el apartado anterior.

Artículo 69

Acceso al Avalloguer

1. Para acceder al Avalloguer es preciso que, además de cumplir los requisitos que describe el artículo 68, la persona arrendadora y la arrendataria suscriban el documento de compromiso de acuerdo con el modelo que se facilitará en el web de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y en el web del Instituto Catalán del Suelo.
2. La sumisión al régimen del Avalloguer implica que la persona arrendataria se compromete a reintegrar a la Administración de la Generalitat de Catalunya, en los términos y las condiciones que prevé la normativa de recaudación, las cantidades que esta eventualmente haya satisfecho a la persona arrendadora.
3. El órgano gestor del Avalloguer, una vez aportada la documentación que describe el artículo 68.c), inscrito el contrato en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, y comprobado que cumple con los requisitos que prevén los apartados a) y b) del artículo 68, notificará a las personas interesadas que se ha producido la admisión al régimen del Avalloguer. A pesar de no se haya producido su notificación, la cobertura del Avalloguer es operativa siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones establecidos.
4. La admisión al régimen del Avalloguer implica que la persona arrendadora y la arrendataria autorizan al organismo gestor del Avalloguer y eventualmente a los organismos de recaudación el acceso a sus datos de carácter personal y a los de naturaleza tributaria para todas las actuaciones derivadas de este Decreto.
5. No corresponde reconocer el Avalloguer cuando, en un plazo de cuatro años, a contar desde la fecha de la solicitud para obtener la compensación a que da derecho el Avalloguer, ya se haya hecho efectiva esta compensación dos veces en una misma vivienda.

Artículo 70

Procedimiento para obtener la compensación a que da derecho el Avalloguer

1. Es condición general para obtener la compensación a que da derecho el Avalloguer que la persona arrendadora haya instado y obtenido una sentencia judicial de resolución de contrato y recuperación de la vivienda, por falta de pago de la renta. En caso de que a pesar de haber presentado esta demanda las partes lleguen a un acuerdo extrajudicial que comporte la recuperación de la posesión de la vivienda por el propietario, el Avalloguer también será operativo, como en el supuesto anterior, por las mensualidades impagadas desde el inicio de la acción judicial con el límite del artículo 67.
2. La persona arrendadora que se encuentre en la situación que describe el apartado anterior puede solicitar, en el plazo máximo de seis meses desde la obtención de la sentencia o del acuerdo extrajudicial, el cobro del Avalloguer y acompañar la solicitud con la información y documentación siguientes:
 - a) Número de registro del contrato de alquiler en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.

CVE-DOGC-B-14147092-2014

b) Sentencia de desahucio o acuerdo extrajudicial aportado en el procedimiento judicial de desahucio por falta de pago que prevé el apartado 1 de este artículo, con la acreditación de que la vivienda ha quedado libre y a disposición de la persona arrendadora, mediante diligencia judicial.

c) Acreditación de la fecha de la interposición de la demanda, de la fecha de la sentencia, si procede, y de la recuperación de la posesión de la vivienda.

d) Declaración responsable del hecho de que no se ha cobrado ninguna mensualidad de alquiler objeto de la demanda, o, si procede, de las percibidas judicialmente o extrajudicialmente. Será causa de denegación de la solicitud la inexactitud o la falsedad en la declaración.

3. A partir de la presentación de la solicitud, con la documentación que indica el apartado anterior, el órgano gestor del Avalloguer debe abonar a la persona arrendadora propietaria la cantidad equivalente al importe de las rentas no cobradas desde el inicio de la acción judicial, con el límite del artículo 67.

La fianza depositada se recuperará independientemente del cobro del Avalloguer de acuerdo con lo que prevé el artículo 13 del Decreto 147/1997, de 10 de junio, por el que se regula el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas. En cualquier caso, es causa de denegación de la solicitud por obtención de la compensación a que da derecho el Avalloguer haber recuperado la fianza antes de la extinción del contrato de arrendamiento.

El alquiler mensual de cómputo será el depositado como fianza obligatoria, y en ningún supuesto se tendrán en cuenta las costas procesales.

En caso de que la persona arrendataria pague a la actora, consigne el importe o llegue a un acuerdo extrajudicial, se descontarán estos importes de las cuantías a abonar por el organismo gestor del Avalloguer.

4. No se hace efectivo el importe del Avalloguer si su organismo gestor comprueba que el impago de las rentas arrendaticias se ha producido por la negativa de la persona arrendadora a cobrar o porque el pago se ha dificultado por cualquier medio.

5. El organismo gestor puede reintegrarse de los importes abonados a la persona arrendadora cuando este haya reclamado de la persona arrendataria las rentas debidas objeto de cobertura por el Avalloguer.

6. El organismo gestor ha de abonar el importe de la compensación a que da derecho el Avalloguer, de conformidad con el crédito disponible.

Artículo 71

Reintegro

El organismo gestor puede ejercer las acciones necesarias para el reintegro de los importes que se hayan abonado en concepto de Avalloguer de acuerdo con lo que establece este Decreto, en los términos que prevé la normativa que regula el reintegro de importes debidos a la Administración pública, vista la naturaleza de deudas y créditos de derecho público, con la posibilidad de aplazar o fraccionar su reintegro.

Sección 3

Servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria

Artículo 72

Servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria

1. El servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria conocido con la denominación de Ofideute tiene como finalidad prestar apoyo y asesoramiento a las familias con problemas de pago de los préstamos hipotecarios de sus viviendas habituales y permanentes, con la finalidad de negociar una opción que permita evitar la exclusión residencial.

2. El servicio de Ofideute es gestionado directamente por la Agencia de la Vivienda de Cataluña o mediante convenio de colaboración con las administraciones locales, juntamente con estas.

3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña coordina el servicio facilitando la formación, la herramienta

CVE-DOGC-B-14147092-2014

informática, la metodología y la presentación de propuestas a las entidades financieras para facilitar el acuerdo respecto al ciudadano.

Sección 4

Mesas de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales

Artículo 73

Mesas de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales

Las adjudicaciones directas de viviendas, propiedad o gestionadas por administraciones o entidades públicas, que tienen por objeto hacer frente a situaciones de emergencia social de acuerdo con el contenido del artículo 92.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se han de hacer a propuesta de una Mesa de valoración de emergencias económicas y sociales.

Las mesas de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales son órganos colegiados de las administraciones locales o de las entidades públicas gestoras de las viviendas. La composición y el funcionamiento de estos órganos se regula, como mínimo, por lo que establecen los artículos 13 y siguientes de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña, y por lo que, en su caso, prevea su reglamento interno.

En las mesas de valoración de situaciones de emergencias ha de estar representada, necesariamente, la administración o entidad propietaria de las viviendas públicas que pueden ser objeto de adjudicación.

Artículo 74

La Mesa de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña

La Mesa de valoración de emergencias económicas y sociales de Cataluña, como órgano colegiado de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, es competente en la propuesta de adjudicación de viviendas propiedad o gestionados por la propia Agencia, en casos de emergencia económica o social. Además, puede proponer la adjudicación de cualquier otra vivienda cuando lo pidan otros propietarios de viviendas protegidas, con esta finalidad.

La Mesa de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, para emitir sus propuestas, se coordinará con otras mesas de ámbito local existentes, con los servicios sociales municipales, y con entidades sociales que trabajen en esta materia en el municipio, para encontrar soluciones conjuntas ante situaciones de emergencias económicas y sociales.

Artículo 75

Consideración de situaciones de emergencia económica y social

Se consideran situaciones de emergencias económicas y sociales los casos de riesgo de pérdida de la vivienda inminente o de riesgo de exclusión residencial y, en concreto, las situaciones de personas sin hogar de acuerdo con el artículo 3.m) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, las de mujeres que sufren situaciones de violencia machista, las de víctimas de acoso inmobiliario, las personas con discapacidades sobrevenidas, los cambios de vivienda del mismo parque público por necesidades económicas y sociales, y los casos derivados de entidades de la Red de viviendas de inserción o las demandas de las administraciones locales en virtud de las disposiciones de los artículos 95.6 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Disposiciones adicionales

Primera

CVE-DOGC-B-14147092-2014

Organismo gestor del Avalloguer

De conformidad con la previsión del artículo 3.1.t) de la Ley 4/1980, de 16 de febrero, de creación del Instituto Catalán del Suelo, se encomienda al Instituto Catalán del Suelo, como organismo de la Generalidad de Cataluña que dispone del Registro de contratos de alquiler, la gestión del reconocimiento del derecho del Avalloguer, de acuerdo con el procedimiento que establece este Decreto.

Segunda

Bases y convocatorias

La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe aprobar las bases de las subvenciones y las convocatorias de ayudas, subvenciones y prestaciones que prevé este Decreto, en las que han de constar las previsiones del Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, y la normativa básica estatal.

Tercera

Limitación presupuestaria

Las ayudas que prevé este Decreto se otorgan en función de los límites que impongan la disponibilidad presupuestaria de cada ejercicio y, cuando se convoquen con convocatorias públicas, quedan condicionadas a las dotaciones de cada convocatoria.

Cuarta

Consortios de vivienda

El Consorcio de la Vivienda de Barcelona tiene las competencias en materia de vivienda que le atribuyen la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, y los Estatutos vigentes, que son aplicables al término municipal de Barcelona. En concreto, corresponde al Consorcio de la Vivienda de Barcelona, entre otros, ejercer la actividad de fomento en materias de rehabilitación de viviendas y de ayudas y prestaciones al alquiler de viviendas y gestionar integralmente las bolsas de vivienda social, con la facultad de aprobación de todos los instrumentos de planificación, programación, gestión y ejecución necesarios para su efectividad, en el marco de la normativa dictada por la Generalidad de Cataluña.

El Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona colabora en los programas y líneas de ayudas del Plan para el derecho a la vivienda, y actúa con las competencias que le atribuyen sus Estatutos.

Quinta

Precio máximo de las viviendas de protección oficial de promoción pública

El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de promoción pública previstas en el capítulo tercero del Real decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, se mantiene en la cuantía de 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Sexta

Zonas de escasa demanda

A los efectos de la disposición adicional vigésimo tercera de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y mientras no se apruebe el Plan territorial sectorial de vivienda, se pueden considerar zonas de escasa demanda aquellas que no se encuentren incluidas en la relación de las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada que constan en el anexo.

Disposiciones transitorias

Primera

Viviendas de compraventa pendientes de transmisión

Los promotores de viviendas con protección oficial destinadas a la venta, calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de este Decreto, pueden solicitar modificar los plazos de duración de la protección de las viviendas establecidos en la calificación definitiva, para adaptarlos a las previsiones del artículo 47, siempre que aún no hayan sido transmitidos por el promotor y cuando los adquirentes ya no tengan acceso a las ayudas y subsidiaciones previstos en la normativa que les era de aplicación según la calificación definitiva.

Los promotores de viviendas con protección oficial destinadas a la venta pendientes de transmisión pueden solicitar autorización para alquilarlas, en las condiciones previstas en este Decreto para las viviendas con protección oficial que se destinan a alquiler.

Segunda

Viviendas con protección oficial destinadas a alquiler

Los promotores de viviendas con protección oficial calificadas provisionalmente al amparo de este Decreto durante los primeros dos años de vigencia, y que se comprometan a mantenerlas en alquiler de forma ininterrumpida durante diez años, sin recibir ayudas a la promoción, pueden solicitar que el plazo de protección sea de diez años de duración.

Tercera

Solicitudes de calificación provisional pendientes de resolver

En las solicitudes de calificación de viviendas con protección oficial presentadas antes de la entrada en vigor de este Decreto y que no hayan sido calificadas provisionalmente les es de aplicación el presente Decreto.

Cuarta

Normativa de aplicación a promociones calificadas provisionalmente al amparo del Decreto 13/2010, de 2 de febrero

Las promociones de viviendas con protección oficial que hayan obtenido calificación provisional, y que hayan obtenido préstamo convenido al amparo del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, han de seguir sometidas al régimen jurídico y precios máximos previstos en la calificación provisional.

Las promociones de viviendas con protección oficial que hayan obtenido calificación provisional al amparo del Decreto 13/2010, y que no hayan obtenido préstamo convenido antes, se han de acoger al régimen jurídico previsto en el presente Decreto, manteniendo los precios máximos previstos en la calificación provisional.

En caso de que en el momento de solicitar la calificación provisional, se acredite documentalmente que la adquisición o el compromiso de adquisición del suelo se ha producido con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, el promotor podrá solicitar que los precios máximos de la promoción sean los mismos que los que correspondían a viviendas calificadas provisionalmente en aquel momento.

Quinta

Precio del suelo destinado a vivienda protegida

Los precios máximos de venta del suelo urbanizado calificado urbanísticamente para la construcción de viviendas con protección oficial, en las cuales se hayan aprobado inicialmente instrumentos de gestión urbanística durante la vigencia del Decreto 13/2010, continúan siendo los previstos en el artículo 9.4 del Decreto 13/2010. Si los instrumentos de gestión se aprobaron con anterioridad, no se aplicará esta limitación.

Sexta

Zonas geográficas

Mientras no se apruebe la orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda, prevista en la disposición final tercera, letra b), de este Decreto, en la que se determinen las adscripciones de las comarcas y municipios de Cataluña a cada una de las zonas geográficas, se mantiene la distribución de municipios establecida en la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real decreto 2066/2009, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012.

Séptima

Precios y rentas máximas de las viviendas con protección oficial

En tanto no se apruebe la orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda en que se determinen los precios máximos de venta y las rentas máximas de alquiler de las viviendas con protección oficial, se mantienen los precios máximos y las rentas máximas vigentes en la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

Octava

Rentas mensuales pactadas para los contratos con garantía Avalloguer

En tanto no se apruebe la orden por la que se establezca la renta mensual pactada para los contratos de alquiler de viviendas a los que se puede aplicar la garantía de la Avalloguer, prevista en el artículo 68, siguen vigentes los límites de rentas mensuales pactadas que se prevén en el artículo 3.a) del Decreto 54/2008, de 11 de marzo.

Novena

Cuantías máximas de las prestaciones al alquiler

Se establece la vigencia de las actuales cuantías máximas de las prestaciones al alquiler, hasta que no sea aprobada una nueva orden por parte del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 72.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Disposiciones derogatorias

1. Se deroga el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, y el Decreto 171/2012, de 27 de diciembre, por el que se prorroga su vigencia, sin perjuicio de su aplicación en los supuestos que prevén las disposiciones transitorias.
2. La Orden TES/36/2012, de 27 de febrero, por la que se adaptan determinadas previsiones del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, y se coordinan materias con el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, aprobado por el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.
3. Queda derogado el Decreto 54/2008, de 11 de marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, salvo el artículo 3.a).
4. Queda derogado el Decreto 171/2008, de 26 de agosto, por el que se modifica el Decreto 54/2008, de 11 de marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas y se establece su entrada en vigor.

Disposiciones finales

Primera

Este Decreto tiene una vigencia mínima de cuatro años y, en todo caso, hasta que no se apruebe y entre en vigor un nuevo plan de la vivienda que lo sustituya, de conformidad con lo que establece el artículo 67 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Segunda

La entrada en vigor de las previsiones sobre las modalidades de propiedad compartida y propiedad temporal para el acceso a viviendas con protección oficial queda diferida a la entrada en vigor de la regulación de su régimen jurídico por el Código civil de Cataluña, libro V, de derechos reales.

Tercera

Se faculta al consejero o consejera competente en materia de vivienda a fin de que, mediante una orden, pueda:

- a) Establecer los precios máximos de venta y las rentas máximas de alquiler de las viviendas con protección oficial a que se refieren los artículos 49 y 50.
- b) Determinar las comarcas y municipios que se adscriben a cada una de las zonas geográficas previstas en el artículo 3.1.
- c) Modificar la relación de municipios que se consideran áreas de demanda residencial fuerte y acreditada en tanto no se apruebe el Plan territorial sectorial de vivienda, que se indica en el artículo 3.2.
- d) Establecer los precios de las viviendas de protección oficial de promoción pública a que se refiere la disposición adicional quinta.
- e) Establecer la renta máxima de los contratos de arrendamiento para poder acceder al Avalloguer que determina el artículo 68.

Cuarta

Se faculta al consejero o consejera competente en materia de vivienda a fin de que pueda firmar los convenios y acuerdos necesarios con la Administración del Estado para coordinar las previsiones de este Decreto con el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por el Real decreto 233/2013, de 5 de abril.

Barcelona, 27 de mayo de 2014

Artur Mas i Gavarró

Presidente de la Generalidad de Cataluña

Santi Vila i Vicente

Consejero de Territorio y Sostenibilidad

Anexo

Áreas de demanda residencial fuerte y acreditada

Municipios

Badalona

Banyoles

Barberà del Vallès

Barcelona

Bisbal d'Empordà, La

Blanes

Calella

Cambrils

Canonja, La

Canovelles

Castellar del Vallès

Castelldefels

Castelló d'Empúries

Cerdanyola del Vallès

Cornellà de Llobregat

Esplugues de Llobregat

Figueres

Franqueses del Vallès, Les

Gavà

Girona

Granollers

Hospitalet de Llobregat, L'

Igualada

Lleida

Lloret de Mar

Manlleu

Manresa

Martorell

Masnou, El

Mataró

Mollet del Vallès

Montcada i Reixac

CVE-DOGC-B-14147092-2014

Montgat
Montmeló
Montornès del Vallès
Olesa de Montserrat
Olot
Palafrugell
Parets del Vallès
Pineda de Mar
Prat de Llobregat, El
Reus
Ripollet
Roses
Rubí
Sabadell
Salou
Salt
Sant Adrià de Besòs
Sant Andreu de la Barca
Sant Boi de Llobregat
Sant Cugat del Vallès
Sant Feliu de Guíxols
Sant Feliu de Llobregat
Sant Joan Despí
Sant Just Desvern
Sant Pere de Ribes
Sant Quirze del Vallès
Sant Vicenç dels Horts
Santa Coloma de Gramenet
Santa Perpètua de Mogoda
Sitges
Tarragona
Terrassa
Tortosa
Valls
Vic
Viladecans
Vilafranca del Penedès

CVE-DOGC-B-14147092-2014

Vilanova i la Geltrú

Vilassar de Mar

Vila-seca

(14.147.092)