

[Inicio](#) / BOR

## Boletines Nuevo

Núm. 123

**BOLETIN OFICIAL DE LA RIOJA**

Viernes 19 de septiembre de 2008

### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

*Orden 4/2008 de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas por la que se desarrolla el Decreto 43/2008, de 27 de junio que aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008*

La Orden 2/2006, de 3 de abril, de la Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre financiación para la promoción, adquisición y adjudicación de viviendas protegidas y suelo correspondiente al Plan Estatal 2005-2008 desarrolló el contenido del Decreto 10/2006, de 27 de enero, que aprobaba el primer Plan de Vivienda de La Rioja como complemento y desarrollo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, regulador del Plan Estatal 2005-2008.

El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

La aprobación de esta reforma ha obligado a una revisión pormenorizada del Decreto 10/2006, de 27 de enero, para valorar sus efectos en nuestra Comunidad y en consideración a los mismos, se ha redactado un nuevo Plan de Vivienda de La Rioja que conserve su eficacia como instrumento de la política de vivienda en nuestro territorio.

El Decreto 43/2008, de 27 de junio es el resultado de esa revisión, aprobando el Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008 adaptando su contenido a la reforma del Plan Estatal y manteniendo la misma estructura del Decreto 10/2006, de 27 de enero.

Por todo ello, la presente Orden tiene como objeto desarrollar el Decreto 43/2008, de 27 de junio, en lo referente a la tramitación de expedientes de calificación de viviendas protegidas, así como de solicitud de ayudas para la promoción, adquisición o adjudicación de viviendas protegidas presentando un doble objeto: por una parte se recogen las ayudas que para este fin tiene previsto conceder la Comunidad Autónoma de La Rioja regulando su procedimiento, y por otra se recogen las ayudas estatales, articulando de manera minuciosa su forma de solicitud, tramitación y concesión. Asimismo, se establece el proceso que deben seguir los promotores para obtener la calificación provisional o definitiva de viviendas protegidas

Junto a lo expuesto, se procede a regular en virtud de la habilitación expresa establecida en la Disposición Final Tercera del Decreto 43/2008, de 27 de junio, el procedimiento de tramitación y la gestión de actuaciones protegidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, no contempladas en el Decreto 43/2008, de 27 de junio.

El artículo 8.Uno.16 de la Ley orgánica 3/1982, de 9 de junio por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de La Rioja atribuye a la Comunidad Autónoma de La Rioja competencia exclusiva en materia de vivienda, lo que le habilita para esta regulación

En su virtud,

Dispongo

## Capítulo I. Disposiciones generales

### Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

La presente Orden tiene por objeto desarrollar el Decreto 43/2008, de 27 de junio, que regula el Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008, así como complementar la regulación y gestión del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

### Artículo 2. Cómputo de los Ingresos Familiares

1.- El cálculo de los ingresos familiares a efectos de los máximos establecidos para el acceso a la vivienda protegida o a las ayudas, en compra o alquiler, previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en el Decreto 43/2008, de 27 de junio se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no residentes y sobre el Patrimonio, incrementada en su caso con el importe que resulte de lo establecido en el artículo 20, apartados 2 y 3 de la Ley, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de esta Orden.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

c) El número de veces del IPREM resultante será ponderado mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicativos correctores en función de miembros de la unidad familiar:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1	1,00
2	0,94
3	0,88
4	0,68
5	0,65
6 ó más	0,62

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiere correspondido por número de miembros; cuando en la unidad familiar figuren dos o más miembros afectados por minusvalía el coeficiente corrector será el resultante de avanzar tantos tramos como número de miembros afectados de minusvalía figuren en la unidad, a contar desde el tramo siguiente al que le hubiera correspondido por el número de miembros.

2.- A efectos de calcular los ingresos mínimos para el acceso a la vivienda protegida y ayudas, en compra o alquiler, se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no residentes y sobre el Patrimonio, incrementada con el importe que resulte de lo establecido en el artículo 20 correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de esta Orden.

3.- Los ingresos familiares no serán ponderados con el coeficiente del número de miembros cuando se refieran a ingresos familiares mínimos.

#### Artículo 3. Emancipación Laboral. Actividad laboral principal.

1.- Se considerará emancipación laboral cuando en los dos últimos años se haya desarrollado una actividad laboral que demuestre la plena integración del solicitante en el mercado laboral; la acreditación se realizará mediante el informe de vida laboral expedida por la Seguridad Social.

Se entenderá acreditada la plena integración del solicitante en el mercado laboral en los siguientes supuestos:

a) Si son trabajadores en activo:

\* Haber trabajado al menos seis meses en los dos últimos años. El periodo de seis meses cotizados se computa por meses de alta y no por días de cotización, incluyendo los periodos de vacaciones retribuidas y no disfrutadas.

b) Si no son trabajadores en activo:

\* Jubilados, pensionistas y parados con periodos de cotización: El periodo de seis meses cotizados se computará con arreglo a la vida laboral completa y no solo atendiendo a los dos últimos años.

\* No jubilados pero retirados del trabajo en los dos últimos años: Tendrán el mismo tratamiento que en el apartado anterior

\* Minusválidos con pensión no contributiva o con incapacidad laboral: Se considerará que cumplen el requisito de la emancipación laboral en todo caso.

\* Los viudos serán emancipados laboralmente aunque no hayan trabajado nunca, al igual que los separados y divorciados que perciban pensiones compensatorias.

2.-El incumplimiento de los requisitos de concesión de la emancipación laboral, podrá serexcepcionado por la Administración actuante, mediante la correspondiente Resolución, cuando su denegación produzca perjuicios de difícil o imposible reparación en el solicitante o en terceras personas.

3.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto 43/2008, de 27 de junio, se entenderá que la actividad laboral constituye la actividad principal de solicitante si más del 50 % de los ingresos acreditados proceden de las rentas del trabajo, y en todo caso, en los supuestos contemplados en el apartado 1, párrafo b) de este artículo y en los supuestos excepcionados con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 4. Viviendas acogidas al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad

Podrán acogerse al sistema de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad respecto a las ayudas del Ministerio competente en materia de vivienda, los compradores que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Respecto a las ayudas propias de la Comunidad Autónoma de la Rioja, el concepto de primer acceso será el mismo del párrafo anterior teniendo en cuenta que no se limitarán los ingresos del adquirente.

Artículo 5. Clases de viviendas protegidas

1.- Son viviendas protegidas, aquellas calificadas como tal por la Consejería competente en materia de vivienda y que cumplan los requisitos establecidos en el Decreto 43/2008, de 27 de junio y disposiciones concordantes.

Podrán acogerse a alguno de los siguientes regímenes:

a) Venta

- Viviendas protegidas de régimen especial.
- Viviendas protegidas de precio general.
- Viviendas protegidas de precio concertado.
- Viviendas protegidas de precio pactado.

b) Arrendamiento con opción de compra

c) Arrendamiento

- Arrendamiento de renta básica.
- Arrendamiento de renta concertada.

Capítulo II. Calificación de viviendas protegidas.

Artículo 6.- Solicitud de calificación provisional.

1.- Los promotores de viviendas protegidas deberán presentar, en impreso oficial, solicitud de calificación provisional, que tendrá la consideración de trámite inicial, y a la que se deberá adjuntar el proyecto de ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, o el proyecto básico de edificación definido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, igualmente visado, así como el compromiso de cumplir con las exigencias legalmente establecidas para las viviendas de protección oficial. Además se deberán acompañar los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante (documento nacional de identidad para las personas físicas y escritura de constitución de sociedad para las personas jurídicas, acompañada del documento que justifique su representación).

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento de la localidad donde radique la edificación, en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la legislación urbanística.

c) Escritura de propiedad del solar (original y fotocopia para compulsar).

d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que pueden representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Asimismo, se certificarán los datos registrales de los terrenos.

e) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios de conformidad con el planeamiento y con la legislación urbanística.

f) Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, se presentará junto con el proyecto de la primera, el de urbanización del conjunto, en el cual se deberá graficar específicamente el número de fases en que se divide el proyecto, así como los edificios y servicios complementarios, las instalaciones, y las obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada fase ha de constituir una obra completa y para poder calificarse definitivamente ha de tener resueltos todos los servicios sin depender de futuras actuaciones en las fases sucesivas.

g) Justificante del ingreso de la tasa de Viviendas de Protección Oficial, con arreglo a la normativa que la regule.

2.- Cuando se trate de promotores individuales para uso propio, deberán presentar, además de la documentación descrita en el punto 1 de este artículo, la que se especifica a continuación:

a) Libro de familia (original y fotocopia para compulsar).

b) Certificado municipal de residencia y domicilio, o volante de empadronamiento, del promotor. En caso de no residir en la localidad donde se ubique la vivienda no será necesaria su presentación, debiendo adjuntarse declaración jurada donde se especifiquen los motivos de la promoción.

c) Cuando se trate acceder a las ayudas financieras a la vivienda; declaración responsable de no haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda, salvo por cambio de residencia del titular, incremento en el número de miembros de la unidad familiar, o por discapacidad.

d) Nota simple informativa del índice central de bienes expedido por el Registro de la Propiedad.

e) Autorización para solicitar la información fiscal y la vida laboral.

f) Cualquier otra documentación complementaria que se considere necesaria por la Administración para acreditar los requisitos que establece el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

3.- Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas, deberán presentar, además de la documentación descrita en el punto 1 de este artículo, la que se especifica a continuación:

a) Relación completa de los socios promotores, con indicación expresa de la vivienda y anejos vinculados que les hayan sido en su caso, adjudicados, incluyendo sus correspondientes superficies útiles y precios de venta, así como sus circunstancias personales y su documento nacional de identidad.

b) Escritura pública de constitución de la cooperativa (original y fotocopia para compulsar).

c) Certificado de inscripción en el Registro de cooperativas.

d) Declaración responsable, cuando proceda, de que la vivienda que se promueve es en primer acceso a la propiedad, según las condiciones que se establecen en el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

e) Nota simple informativa del índice central de bienes expedido por el Registro de la Propiedad.

f) Certificado municipal de residencia y domicilio, o volante de empadronamiento, de los cooperativistas. En caso de no residir en la localidad donde se ubique la vivienda no será necesaria su presentación, debiendo adjuntarse declaración jurada donde se especifiquen los motivos de la adquisición.

g) Autorización para solicitar la información fiscal y la vida laboral.

Para modificar la relación a que se refiere el apartado A) anterior será preciso que la sustitución del socio se efectúe de acuerdo con las normas contenidas en sus estatutos, así como en la legislación vigente en materia de vivienda y cooperativas.

Las cooperativas de viviendas protegidas, deberán comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo de 30 días, a partir de la adopción del correspondiente acuerdo, las modificaciones que se produzcan en sus estatutos y normas de funcionamiento, que deberán ser conformes a la legislación vigente en materia de cooperativas.

4.- Antes del inicio de las obras, se presentará en la Dirección General competente en materia de vivienda, el proyecto de ejecución, el programa de control de calidad, y el estudio de seguridad y salud o en su caso estudio básico de seguridad y salud, debidamente visados. La falta de alguno de estos documentos impedirá el visado de contratos, así como el otorgamiento de la calificación definitiva.

Artículo 7.- Concesión de calificación provisional.

1.- La Dirección General competente en materia de vivienda, dictará si procede, la correspondiente resolución de calificación provisional, previo informe del Servicio de Vivienda. El interesado podrá dirigirse, a partir de ese momento, a las entidades de crédito públicas o privadas que hayan suscrito los oportunos convenios con el Ministerio competente en materia de vivienda y/o la Comunidad Autónoma de La Rioja, en solicitud de préstamo convenido.

2.- Las calificaciones provisionales de viviendas protegidas harán mención expresa, en todos los casos, de los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente y tipo de actuación protegible objeto de la calificación.

b) Identificación de solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), naturaleza jurídica y tipo de promotor.

c) El régimen o figura de la promoción y forma de cesión o uso a que se destinan las viviendas.

d) Identificación registral de la finca.

e) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción. Asimismo, se hará constar el número de garajes y trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados a las viviendas (en proyecto y registralmente, en su caso), así como el local o locales de negocio, que pudieran existir, con sus respectivas superficies.

f) Precio básico y precio máximo de venta del m<sup>2</sup> de superficie útil.

g) Préstamo máximo al que puede acogerse el promotor.

h) Expresión de que la posible concesión y condiciones de los préstamos convenidos y ayudas económicas directas estarán sometidos a las limitaciones establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en el Convenio Marco suscrito entre la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ministerio de Vivienda para el Plan de Vivienda 2005-2008.

i).- Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer la vivienda y duración del régimen de calificación.

Además, en su caso, deberán expresar los siguientes contenidos:

a) Cuando se trate de promotor individual para uso propio.

- Ingresos familiares calculados conforme se especifica en el artículo 2 de la presente Orden.

- Número de miembros que integran la unidad familiar y la edad de los mismos.

- Subsidiación del préstamo convenido en euros por cada 10.000 de préstamo, y duración máxima de la misma en años.

- Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).

- Ayuda de la Comunidad Autónoma de La Rioja en concepto del esfuerzo económico.

b) Cuando la promoción sea para arrendamiento.

- Duración del período de amortización en años.

- Subsidiación de préstamos convenidos y duración de la subsidiación en años.

- Subvención con cargo al Ministerio competente en materia de vivienda.

- Renta máxima inicial.

3.- Junto con la calificación provisional, se entregará al solicitante el libro de órdenes y visitas de viviendas de protección oficial, y el libro de control de calidad, que deberán ser debidamente cumplimentados durante la ejecución de la obra. Asimismo, se hará entrega de la placa de viviendas de protección oficial, que deberá colocarse en lugar visible con carácter previo a la concesión de la calificación definitiva.

4.- Durante la ejecución de la obra, deberá colocarse el cartel de viviendas de protección oficial regulado en la Orden de 6 de noviembre de 1987.

5.- Las modificaciones significativas llevadas a cabo durante la obra, precisarán la preceptiva autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda, así como la aceptación de los compradores afectados.

#### Artículo 8. Solicitud de calificación definitiva.

1.- Los promotores de viviendas de protección pública dispondrán de un plazo de 30 meses, a partir de la obtención de la calificación provisional a que se refiere el artículo anterior, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo antes indicado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de 24 meses, desde la iniciación de cada una de ellas. Con carácter excepcional, la Dirección General competente en materia de vivienda, podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte de lo establecido.

2.- Los promotores de viviendas protegidas vendrán obligados a poner en conocimiento de la Dirección General competente en materia de vivienda el comienzo y final de las obras, dentro de los 15 días siguientes al de la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por la Dirección Facultativa de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

3.- La solicitud de calificación definitiva de viviendas de protección pública, en la figura que corresponda, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Licencia municipal de obras o licencia de primera ocupación si se dispusiese de ella.
- b) Proyecto de ejecución final de obra, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, donde se recoja con exactitud el estado final de la edificación, reflejándose como mínimo las superficies útiles finales, y la relación definitiva de viviendas y anejos (garajes y/o trasteros) con sus correspondientes vinculaciones.
- c) Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal con inscripción registral (original y fotocopia compulsada).
- d) Libro de control de calidad cumplimentado y Certificado de control de calidad conforme a lo establecido en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de 26 de mayo de 1993 por el que se desarrolla el Decreto 14/1993, de 11 de marzo de dicha Consejería.
- e) Libro de órdenes y visitas de viviendas de protección oficial.
- f) Certificado de final de obra realizado por la dirección facultativa y visado por los respectivos colegios profesionales.
- g) Compromiso de que las escrituras individualizadas que se formalicen, recogerán estrictamente las superficies establecidas en la calificación definitiva.
- h) Certificado final de acceso a las infraestructuras de telecomunicaciones.
- i) Certificado del Ayuntamiento donde se ubique la edificación, con el nombre de la calle y el número de policía.

j) Documentación acreditativa de que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

k) Relación de los adquirentes o adjudicatarios que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes debidamente fechados de las cantidades entregadas hasta la solicitud de calificación definitiva, así como la autorización preceptiva para su percepción de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la presente Orden.

l) Certificado expedido por el arquitecto de la dirección facultativa visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja donde se acrediten los siguientes extremos:

- Cumplimiento de las normas de diseño y calidad para las viviendas de protección oficial.

- Terminación de las obras de urbanización y de las instalaciones técnicas del edificio, entregándose en las debidas condiciones de uso.

m) En el supuesto de promotores individuales para uso propio, justificación de haber obtenido préstamo convenido.

n) Copias firmadas de las hojas correspondientes a los datos generales del libro del edificio regulado en el Decreto 38/2004, de 2 de julio.

ñ).- Otra documentación exigida para solicitar la cédula de habitabilidad en los finales de obra con arreglo a la normativa que la regula.

Artículo 9.- Concesión de la calificación definitiva.

1.- Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General competente en materia de vivienda, inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución presentado antes del inicio de las obras, el proyecto de ejecución final de obra, y la edificación realizada. Todo ello sin perjuicio de la actuación que proceda, por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, respecto a los posibles defectos o vicios ocultos de la construcción.

Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otro defecto subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General competente en materia de vivienda, comunicará al promotor el plazo y las condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

2.- La calificación definitiva de viviendas de protección oficial se concederá mediante la expedición de una cédula por la Consejería competente en materia de vivienda, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y demás disposiciones que lo desarrollan y complementan.

3.- En la cédula de calificación definitiva constarán los siguientes extremos:

a) Identificación, naturaleza jurídica y tipo de promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

b) Localidad y emplazamiento de las obras.

c) Código de identificación del expediente y tipo de actuación protegible.

d) Régimen de la promoción y forma de cesión o uso a que se destinan las viviendas.

e) Datos registrales de la declaración de obra nueva y división horizontal.

f) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción. Asimismo, se hará constar el número de garajes y trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados a las viviendas (en proyecto y registralmente, en su caso), así como el local o locales de negocio, que pudieran existir, con sus respectivas superficies.

g) Fecha de otorgamiento de la calificación provisional y fecha de finalización de las obras.

h) Precio básico aplicable para obtener el precio máximo de viviendas y anejos.

i) Precio máximo de venta y renta de la vivienda y de sus anejos.

j).- Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer la vivienda y duración del régimen de calificación.

4.- Cuando la construcción se haya efectuado por fases, la calificación definitiva se otorgará, en su caso, independientemente para cada una de las fases.

### Capítulo III. Viviendas protegidas de nueva construcción en régimen de venta

#### Sección 1ª. Disposiciones generales

#### Artículo 10. Condiciones para acceder a la propiedad

Para acceder en propiedad a las viviendas protegidas en régimen de venta, se deberán cumplir las condiciones contempladas en el artículo 15 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

#### Artículo 11. Superficies útiles máximas

1.- Las superficies útiles máximas de las viviendas, no podrán exceder de la extensión establecida en el artículo 11 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2.- Si bien, las viviendas destinadas a familias numerosas, cuya extensión puede alcanzar hasta 120 metros cuadrados, podrán ser ofrecidas, cuando haya transcurrido como mínimo el plazo de 1 año desde la calificación definitiva, a cualquier otro solicitante que no reúna tal condición, siempre que se acredite que las viviendas han sido publicitadas de forma adecuada, para lo que se presentará ante la Dirección General competente en materia de vivienda:

\* Fotocopia del correspondiente anuncio en un periódico de difusión regional.

\* Certificado municipal de que se haya mantenido expuesta la oferta en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde se ubique la promoción, durante un período mínimo de 30 días.

3.- Para el cómputo de la superficie útil de la vivienda y anejos se estará a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 43/2008, de 27 de junio

#### Artículo 12. Precio máximo de venta.

1.- El precio máximo de venta o de adjudicación por metro cuadrado de superficie útil será el resultado de multiplicar el Precio Básico Nacional fijado por el Ministerio competente en materia de vivienda, por el coeficiente correspondiente al régimen de protección al que se acoja la vivienda establecido en el artículo 17 del Decreto 43/2008, de 27 de junio

Además, en los municipios declarados de ámbito territorial de precio máximo superior "Grupo C", al resultado del cociente anterior, se multiplicará el coeficiente 1,15 para Logroño y el coeficiente 1,10 para Lardero, Villamediana y Calahorra.

2.- Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de éstos, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, sólo el de un trastero y el de un garaje. A estos efectos, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior. En edificaciones en bloque, los trasteros ubicados bajo cubierta deberán ir vinculados a las viviendas.

#### Artículo 13. Repercusión del Suelo

1.- A efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 43/2008, de 27 de junio, en la valoración del suelo se incluirán los gastos necesarios, a saber, los de escrituración e inscripción del suelo, y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta, y otros análogos. En los casos de cooperativas, no tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

2.- Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrá los límites establecidos en el artículo anterior, e incluirá el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero, que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta incluyendo, en su caso, los honorarios de gestión.

3.- En ningún caso, el valor del suelo más el de la edificación que figure en la escritura de obra nueva, o el precio de venta que figure en la escritura pública de compraventa, será superior al precio máximo de venta que figure en la calificación definitiva.

#### Artículo 14. Precio máximo de renta de las viviendas calificadas para venta.

Cuando la vivienda se haya promovido para venta o uso propio, y se cumplan los requisitos legales para ser arrendada, la renta anual máxima será el 5,5 por 100 del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

#### Sección 2ª. Condiciones previas a la compraventa

#### Artículo 15. Solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta.

1.- Previamente a la contratación de la venta de viviendas, y una vez obtenida la calificación provisional, el promotor dirigirá a la Dirección General competente en materia de vivienda, solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de las viviendas, a los efectos de que se conceda la correspondiente autorización.

2.- La solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta, en la que se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenden obtener por este concepto, irá acompañada de los siguientes documentos:

a) Documento original del aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.

b) Número de la cuenta corriente abierta para el ingreso de las cantidades que se perciban y entidad bancaria donde esté ubicada.

#### Artículo 16. Autorización para percibir cantidades a cuenta.

1.- De conformidad con los documentos aportados en la solicitud, la Dirección General competente en materia de vivienda, procederá a la autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de las viviendas.

Las autorizaciones se concederán con las condiciones siguientes:

a) El número de futuros adquirentes no será mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.

b) Las cantidades a percibir anticipadamente no rebasarán la cantidad cubierta por el aval expedido, y se aplicarán únicamente a la construcción de las viviendas.

c) Los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta harán constar de manera exacta la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, el número de la cuenta corriente de la entidad bancaria o Caja de Ahorros donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el apartado A) del artículo 15 de esta Orden. En todo caso, el promotor estará obligado a entregar al adquirente un certificado expedido por la entidad avalista a su nombre, en el que además de transcribir la cifra total del aval otorgado, se expresará la parte correspondiente a las cantidades que éste se haya comprometido a anticipar hasta el otorgamiento de la calificación definitiva.

2.- Los promotores de viviendas protegidas sólo podrán percibir de los adjudicatarios o adquirentes en concepto de entrega de cantidades a cuenta hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados durante el período de su construcción en las condiciones que contempla el artículo 14 del Decreto 3/2006, de 13 de enero. Sólo en el caso de que el adquirente o adjudicatario así lo desee y de acuerdo con sus circunstancias fiscales y personales, podrá entregar en concepto de cantidades a cuenta, hasta un máximo del 40% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados durante el período de su construcción

#### Artículo 17. Visado de los contratos de compraventa.

1.- Los contratos de compraventa de viviendas protegidas deberán presentarse obligatoriamente por el promotor ante la Dirección General competente en materia de vivienda, para su correspondiente visado en un plazo máximo de un mes desde su formalización y preferentemente de

forma simultánea. Con carácter previo al visado de los contratos se deberá presentar por parte del promotor el correspondiente cuadro de vinculaciones de viviendas con sus anejos. Para la obtención de dicho visado se deberán presentar los siguientes documentos:

a) Tres ejemplares originales del contrato firmados en todas sus hojas por el vendedor y el comprador.

b) En el caso de que el promotor hubiera obtenido autorización para percibir cantidades a cuenta se deberá presentar certificado a nombre del adquirente expedido por la entidad avalista, en el que además de transcribir la cifra total del aval otorgado, se expresará la parte correspondiente a las cantidades que éste se haya comprometido a anticipar hasta el otorgamiento de la calificación definitiva.

c) Volante de empadronamiento, de la unidad familiar. En caso de no residir en la localidad donde se ubique la vivienda no será necesaria su presentación, debiendo exponerse en el contrato los motivos que dan lugar a la adquisición.

d) Acreditación de un nivel de ingresos adecuado al régimen de protección de la vivienda a la que se pretende acceder. Para ello deberá presentar la correspondiente autorización para la solicitud de información fiscal.

e) Acreditación de inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

f) Nota simple del Índice central del Registro de la Propiedad.

2.- El precio de compraventa que figure en el contrato deberá coincidir estrictamente con el que posteriormente se establezca en la escritura y que servirá de base para el cálculo de las ayudas, salvo posibles modificaciones significativas llevadas a cabo durante la obra, con autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda.

3.- Una vez comprobado que los contratos de compraventa se ajustan a las disposiciones legales o reglamentarias que regulan las viviendas de protección oficial, y que contienen las cláusulas relativas a las limitaciones a la propiedad de viviendas protegidas y derechos de la Administración regulados por la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de La Comunidad Autónoma de La Rioja y Decreto 3/2006, de 13 de enero, la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá el oportuno visado.

### Sección 3ª. Ayudas financieras

Artículo 18. Condiciones para ser beneficiario de las ayudas Estatales: préstamos convenidos, ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) y subsidiaciones de préstamos.

1.- Los adquirentes y adjudicatarios de viviendas protegidas podrán presentar la solicitud conjunta de Préstamo, de ayuda estatal directa a la entrada (AEDE), y de subsidiación junto a la solicitud de visado del contrato de compraventa y siempre en el plazo máximo de seis meses desde dicho visado.

2.- La concesión de los préstamos convenidos directamente al comprador se atenderá a las condiciones establecidas en el artículo 22 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, siendo requisito necesario la obtención de la calificación definitiva previa a la solicitud.

3.- La ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) se concederá a las viviendas calificadas de régimen especial o general acogidas al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad y que reúnan las condiciones establecidas en los artículos 24 y 25 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Se resolverá por la Dirección General con competencia en materia de vivienda y con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, en las cuantías y condiciones establecidas en los citados artículos, teniendo en cuenta que no serán acumulables entre sí, correspondiendo únicamente la más elevada de las varias posibles que se especifican en los mismos.

4.- La subsidiación de préstamos convenidos a compradores se concederá a las viviendas calificadas de régimen especial o general acogidas al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad y que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 23 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

#### Artículo.19- Concesión y pago de las ayudas estatales.

1.- La solicitud de ayudas se formulará según modelo oficial y deberá ir firmada y cumplimentada por todos los adquirentes de la vivienda, acompañada según los casos, de los siguientes documentos:

- a) Documento nacional de identidad o tarjeta de residencia (original y 2 fotocopias para compulsar).
- b) Contrato visado de compraventa o escritura, en su caso (original y 2 fotocopias para compulsar).
- c) Libro de familia (original y fotocopia para compulsar).
- d) Nota simple informativa del índice central (Registro de la Propiedad).

2.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos, la Dirección General competente en materia de vivienda dictará resolución. En dicha resolución se expresarán, además de los datos de identificación del expediente y de los destinatarios, los siguientes extremos:

- a) Ingresos familiares del solicitante o solicitantes
- b) Primer acceso a la vivienda en propiedad
- c) Número de miembros de la unidad familiar, familias numerosas y número de hijos, discapacitados, jóvenes, unidad familiar que tenga a su cargo alguna persona de más de 65 años, familias monoparentales, víctimas de la violencia de género o del terrorismo, y otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.
- d) Régimen de protección correspondiente. En el supuesto de coexistencia en un mismo expediente de viviendas de protección oficial con destino a compra, de distintos regímenes o con destino a alquiler, se denominará mixto.
- e) Superficie útil de la vivienda, así como su correspondiente precio de venta; en el caso de promotor para uso propio, figurará el precio de venta de la edificación más el suelo.
- f) Superficie útil de los trasteros y garajes vinculados, así como el precio de venta de los mismos.

g) Cuantía y período de subsidiación de los préstamos.

h) Cuantía de ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).

3.- El pago de estas ayudas se realizará con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda en la forma prevista en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

#### Artículo 20. Ayuda autonómica

1.- Las ayudas autonómicas a los compradores de viviendas de protección oficial de régimen especial y protegidas de precio general es la ayuda al esfuerzo prevista en el artículo 19 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

A los efectos de la concesión de esta ayuda, se considerarán jóvenes, los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, cuando el destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares no tenga 36 años de edad cumplidos en el momento de solicitar el visado del contrato de compraventa.

Se consideran familias numerosas las de 3 ó más hijos, así como aquellas otras que teniendo 2 hijos, al menos uno de ellos sea minusválido o incapacitado para el trabajo, de acuerdo con el Real Decreto 6/1999, de 8 de enero.

2.- Para el cálculo de esta ayudas, se incluirá también al garaje y/o trastero, en el caso de que estén vinculados registralmente y en proyecto a la vivienda, en la misma forma que ésta y sobre los precios que figuren en el contrato de compraventa o de adjudicación visado por la Dirección General competente en materia de vivienda, o del precio que conste en la escritura de obra nueva para la edificación más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio.

El porcentaje del esfuerzo se aplicará sobre el importe del préstamo convenido, certificado expresamente por la entidad financiera concedente del mismo.

Esta ayuda al esfuerzo se incrementará hasta 360 euros para sufragar los gastos derivados de la formalización de escrituras y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3.- La suma de las ayudas autonómicas directas y de las ayudas directas aportadas por el Estado junto con el préstamo convenido en su caso, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas. A estos efectos y por la naturaleza de la ayuda autonómica, similar a la subsidiación de préstamos, no tendrán la consideración de ayudas autonómicas directas las relacionadas con el esfuerzo económico previstas en esta Orden para la adquisición de vivienda.

#### Artículo 21. Condiciones de los beneficiarios de la ayuda autonómica

Podrán ser beneficiarios de esta ayuda los compradores que reúnan en el momento de la solicitud del visado de contrato de compraventa los siguientes requisitos:

a) Ingresos familiares ponderados que no excedan de 5,5 veces el IPREM.

b) No tener ni haber tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, o habiéndola tenido, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

## Artículo 22. Cálculo de la ayuda autonómica al esfuerzo.

1.- Para el cálculo del esfuerzo se partirá de los ingresos de los solicitantes computados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.2 de la presente Orden para el cómputo de los ingresos mínimos, en el momento de la solicitud del visado del contrato de compraventa.

2.- La cuantía anual de la parte destinada a sufragar la adquisición de la vivienda se calculará considerando exclusivamente la cuantía del préstamo convenido para sufragar el precio de adquisición de la vivienda, no teniendo en cuenta el importe de otros posibles préstamos familiares. De la cantidad resultante se deducirá la cuantía de la subsidiación derivada de las ayudas previstas en el artículo 23 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio obteniéndose así la cuota hipotecaria neta. Esta cuota hipotecaria neta se multiplicará por el coeficiente 0,85, en atención a los posibles beneficios fiscales por adquisición de vivienda, obteniendo así la renta destinada a la adquisición de la vivienda a efectos de cálculo del esfuerzo financiero y de la cuantía de la subvención de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La renta anual se multiplicará, con carácter general, por un coeficiente de 0,3 y se obtendrá así la renta ponderada. Dicho coeficiente será de 0,25 en caso de jóvenes, familias numerosas, personas con discapacidad y sus familias, y beneficiarios con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM.

La cuantía anual de la subvención será la diferencia entre la renta destinada a la adquisición de la vivienda y la renta ponderada según el coeficiente establecido en el párrafo anterior. Siempre que esta diferencia sea positiva, la cuantía mínima de la ayuda será de 360 euros al año.

3.- El importe de la subvención se calculará tomando como referencia las circunstancias concurrentes en el momento del visado del contrato. El importe de la subvención así calculado permanecerá invariable a lo largo de los cinco años.

## Artículo 23. Solicitud de la ayuda autonómica y plazo de presentación.

1.- La Solicitud se presentará dentro del plazo de los 4 meses siguientes a la formalización del préstamo convenido en escrituras públicas.

2.- El modelo de solicitud irá acompañado de los siguientes documentos:

a) Original y 2 copias para compulsar de la escritura pública de compraventa o adjudicación de la vivienda, que deberá incluir la cláusula prevista en el artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en el artículo 13 del Decreto 3/2006, de 13 de enero. El precio de compraventa que figure en la escritura, y que servirá de base para el cálculo de las ayudas, deberá coincidir estrictamente con el establecido en la calificación definitiva.

b) Original y 1 copia para compulsar de la escritura pública de formalización del préstamo o nota simple informativa en su defecto.

c) Certificado de la entidad financiera de haber obtenido préstamo convenido en las condiciones previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, donde deberá especificarse el importe del mismo, y la fecha de formalización.

## Artículo 24.- Concesión y pago de la ayuda autonómica.

1.-La ayuda se concederá por un período de cinco años mediante Resolución de la Dirección General con competencias en vivienda en la que, además de los datos de identificación del expediente y de los beneficiarios, constarán los siguientes extremos:

a) Ubicación de la vivienda y anejos.

b) Importe total de la subvención.

c) Importe de la subvención reconocida en la primera anualidad.

d) Programación y calendario de pagos de las anualidades con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo.

2.- En la Resolución se concederá la ayuda al esfuerzo correspondiente a las cinco anualidades y la ayuda hasta 360 euros por gastos de formalización de escrituras y registro y se realizará el reconocimiento de la obligación de pago de la ayuda al esfuerzo correspondiente a la primera anualidad y de la ayuda de hasta 360 euros, previa justificación documental con las facturas de los gastos.

3.- El segundo y posteriores reconocimientos de las obligaciones de pago se realizarán anualmente, a ejercicio vencido a partir del año siguiente a la fecha de la Resolución de concesión de la subvención, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos. Los interesados deberán presentar la solicitud de pago en el plazo de dos meses desde el vencimiento de la anualidad y adjuntar declaración responsable de la vigencia del préstamo y de estar al corriente del pago de las cuotas.

4.- Transcurrido ese plazo sin presentar la solicitud se perderá el derecho al cobro procediéndose al archivo del expediente, mediante la correspondiente Resolución.

#### Capítulo IV. Viviendas protegidas en régimen de arrendamiento con opción de compra

##### Sección 1ª. Viviendas protegidas en régimen de arrendamiento con posible ofrecimiento en venta.

##### Artículo 25. Condiciones de los alquileres con opción a compra

Las viviendas protegidas de nueva construcción y las provenientes de la rehabilitación de un edificio completo para su cesión en arrendamiento, que se acojan al Plan estatal 2005-2008, podrán ofrecerse en venta en las condiciones, plazos y precios establecidos en el artículo 33 y concordantes del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Sección 2ª. Viviendas protegidas en régimen de arrendamiento con opción de compra de carácter autonómico.

##### Artículo 26. Condiciones de los alquileres con opción a compra

1.- Tendrán tal consideración aquellas viviendas protegidas de nueva construcción calificadas por la Comunidad Autónoma de La Rioja como de alquiler con opción de compra a cinco o diez años, con arreglo a lo establecido en los artículos 49, 50 y 51 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

2.- En ambos casos la renta máxima inicial de las viviendas será el 5,5 por ciento del precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas en arrendamiento de renta básica a 10 años en el Plan estatal de vivienda 2005-2008 indicado en la calificación definitiva de la promoción. En los sucesivos contratos de alquiler, la renta máxima de las viviendas se calculará con referencia al precio máximo legal de referencia vigente en el momento de la formalización del contrato.

La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse en cada uno de los contratos suscritos, con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice Nacional General del Sistema de índices de Precios al Consumo.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

3.- El arrendatario podrá ejercer la opción de compra una vez que la vivienda haya sido destinada al régimen de arrendamiento durante el plazo dispuesto en la calificación, cinco o diez años, a contar desde su calificación definitiva y siempre que al menos hubiera permanecido ininterrumpidamente en la vivienda durante tres años. Una vez transcurrido el plazo de 5 ó 10 años en su caso, las viviendas continuarán siendo protegidas durante el plazo de treinta años desde la calificación definitiva.

El precio máximo de la transmisión será el precio máximo legal de referencia indicado en la calificación definitiva para calcular la renta anual máxima inicial, incrementado en un 25 % si el período mínimo de alquiler es de 10 años y en un 40 % si éste es de 5 años. Este precio máximo de la transmisión se indicará expresamente en cada contrato de arrendamiento.

4.- Transmitida la vivienda, esta tendrá la consideración de segunda transmisión. A efectos de limitaciones a la facultad de disponer establecidas en la normativa sectorial vigente, se computará el plazo de 10 años desde la fecha de calificación definitiva. Las limitaciones a la facultad de disponer se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad. El precio máximo de venta, en posteriores transmisiones será el fijado en la normativa sectorial vigente para las viviendas de precio general en segundas y posteriores transmisiones.

5.- Si la opción de compra se ejercita una vez transcurrido el plazo dispuesto en la calificación definitiva, 5 ó 10 años, el precio máximo de venta será el precio máximo legal de referencia para las promociones de alquiler con opción de compra que esté vigente en el momento de la transmisión.

#### Artículo 27.- Condiciones de los beneficiarios

1.- Sólo podrán acceder a las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas para arrendamiento con opción a compra aquellos ciudadanos en los que concurren, en el momento del visado de los contratos, los siguientes requisitos:

a) Ingresos familiares que no excedan de:

\* 5,5 veces el IPREM

b) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a protección pública. Tampoco podrán serlo de una vivienda libre cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60% en los siguientes supuestos:

\* Cuando se trate de familias numerosas y necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de la unidad familiar.

\* En el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

- c) Que el Arrendatario se encuentre inscrito en el Registro de solicitantes de viviendas protegidas.
- d) Que las viviendas vayan a destinarse a residencia habitual y permanente.

2.- Los beneficiarios de una vivienda protegida calificada en alquiler con opción a compra deberán acreditar que reúnen todos los requisitos exigidos, en el momento del visado del contrato de alquiler con opción a compra, visado que equivaldrá a la autorización preceptiva del artículo 55 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de La Comunidad Autónoma de La Rioja.

#### Artículo 28. Visado de los contratos.

1.- Los contratos de alquiler de viviendas protegidas calificadas en alquiler con opción a compra deberán presentarse obligatoriamente por el promotor ante la Dirección General competente en materia de vivienda, para su correspondiente visado en un plazo máximo de un mes desde su formalización, la cual deberá efectuarse con posterioridad a la Calificación Definitiva de la promoción. Para la obtención de dicho visado se deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Tres ejemplares originales del contrato firmados en todas sus hojas por el Promotor y el arrendatario.
- b) Autorización para la solicitud de información fiscal.
- c) Acreditación de la inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- d) Nota simple del Índice central de bienes del Registro de la Propiedad
- e) En el contrato específico de alquiler con opción de compra se hará constar expresamente el precio máximo de adquisición de la vivienda.

El contrato deberá ser redactado con arreglo a la normativa sectorial en materia de vivienda protegida y con sujeción a la Ley de Arrendamientos Urbanos. En su texto deberá figurar la obligación del arrendatario de destinar la vivienda a su residencia habitual y permanente en el plazo de 3 meses a contar desde su formalización.

Una vez comprobado que los contratos de alquiler se ajustan a las disposiciones normativas, la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá el oportuno visado.

2.- El contrato en virtud del cual se ejercite la opción de compra deberá presentarse por el promotor a la Dirección General de Vivienda para su visado en el plazo de un mes desde su formalización, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos para su ejercicio, entendiéndose en todo caso cumplidos los requisitos de los arrendatarios para acceder en propiedad a la vivienda protegida.

#### Artículo 29. Ayudas

##### 1.- Ayudas al arrendatario.

Durante el régimen de alquiler, el arrendatario podrá obtener la ayuda autonómica prevista para los arrendatarios en la sección 2ª, Capítulo VIII de la presente Orden.

Los arrendatarios de vivienda protegidas en alquiler con opción de compra autonómico no podrán ser beneficiarios de las ayudas estatales a los arrendatarios previstas en el artículo 15 Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, ni de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

## 2. -Ayudas al adquirente.

Las ayudas al adquirente por la transmisión mediante el ejercicio de la opción de compra, serán las que procedan considerando la transmisión como adquisición de vivienda usada. Para obtener estas ayudas, se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto en la normativa sectorial vigente en el momento de la solicitud del visado del contrato por el que se ejercita la opción de compra.

## 3. -Ayudas al promotor.

a).- El promotor podrá beneficiarse de una subvención de 6.000 euros por cada vivienda en el supuesto de viviendas en régimen de alquiler con opción de compra a cinco años.

La subvención prevista en el apartado anterior podrá solicitarse durante los 6 meses siguientes a la obtención de la calificación definitiva, presentándose la siguiente documentación:

- Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal (original y 2 fotocopias para compulsar).

- Fotocopia de la calificación definitiva debidamente inscrita en el registro de la propiedad (original y fotocopia para compulsar).

- Certificado de la entidad financiera de haber obtenido préstamo en las condiciones previstas en la Orden 1/2006, de 20 de febrero, de la Consejería de Vivienda, Obras Públicas, y Transportes sobre convocatoria y selección de entidades de crédito para la suscripción de convenios de colaboración para la financiación y gestión del Plan de Vivienda de La Rioja, 2005-2008.

- Ficha de alta de terceros debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

- Certificados del Instituto Nacional de la Seguridad Social, de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de La Rioja, y de la Comunidad Autónoma de La Rioja de estar al corriente en las obligaciones con dichos organismos.

b). Los promotores podrán acogerse a los préstamos convenidos previstos en el artículo 9 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

## Capítulo V. Viviendas protegidas de nueva construcción con destino arrendamiento.

### Artículo 30.- Precio máximo legal de referencia.

1.- El precio máximo legal de referencia para calcular la renta anual máxima inicial en las promociones protegidas con destino a arrendamiento de Renta Básica será el resultado de multiplicar el Precio Básico Nacional fijado por el Ministerio de Vivienda por el coeficiente 1,60.

2.- El precio máximo legal de referencia para calcular la renta anual máxima inicial en las promociones protegidas con destino arrendamiento de Renta Concertada será el resultado de multiplicar el Precio Básico Nacional fijado por el Ministerio de Vivienda por el coeficiente 1,80.

En los municipios declarados de ámbito territorial de precio máximo superior, "Grupo C", el precio máximo legal de referencia de las promociones con destino a arrendamiento de Renta Básica y de Renta Concertada, tanto para las promociones a 10 años como para las promociones a 25 años, será el resultado de multiplicar el cociente indicado en los apartados anteriores, por el coeficiente 1,15 para Logroño y 1,10 para Lardero, Villamediana y Calahorra.

#### Artículo 31.- Condiciones de los arrendamientos

Las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento podrán calificarse de renta básica o de renta concertada, con arreglo a lo dispuesto en el Plan estatal de vivienda 2005-2008.

La renta anual máxima inicial a establecer por los arrendadores, serán las establecidas en el artículo 34 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

En cuanto a las demás condiciones será de aplicación lo dispuesto en el artículo 33 del citado Real Decreto.

#### Artículo 32. Condiciones de los arrendatarios

Sólo podrán acceder a las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas para arrendamiento aquellos ciudadanos en los que concurran en el momento del visado de los contratos, los requisitos establecidos en el artículo 33.7 y 8 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y además los siguientes:

- a) Que el arrendatario se encuentre inscrito en el Registro de solicitantes de viviendas protegidas.
- b) Que las viviendas vayan a destinarse a residencia habitual y permanente.

#### Artículo 33.- Visado de los contratos de arrendamiento.

1.- Los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento deberán presentarse obligatoriamente por el promotor ante la Dirección General competente en materia de vivienda, para su correspondiente visado en un plazo máximo de un mes desde su formalización, la cual deberá efectuarse con posterioridad a la Calificación Definitiva. Para la obtención de dicho visado se deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Tres ejemplares originales del contrato firmados en todas sus hojas por el Promotor y el arrendatario.
- b) Autorización para pedir información fiscal.
- c) Acreditación de alta de inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- d) Nota simple del Índice central del Registro de la Propiedad.

2.- El contrato deberá ser redactado con arreglo a la normativa sectorial y con sujeción a la Ley de Arrendamientos urbanos. En su texto deberá figurar la obligación del arrendatario de destinar la vivienda a su residencia habitual y permanente en el plazo de 3 meses a contar desde su formalización.

3.- Una vez comprobado que los contratos de arrendamiento se ajustan a las disposiciones normativas, la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá el oportuno visado.

#### Artículo 34. Ayudas a los promotores con cargo al Ministerio competente en materia de vivienda

1.- La Dirección General con competencias en materia de vivienda, reconocerá la condición de actuaciones protegidas a aquellas viviendas de nueva construcción que se destinen a arrendamiento cuando se ajusten a las características descritas en la sección 1ª, del capítulo IV del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2.- Las condiciones e importes de los préstamos, subsidiaciones y subvenciones a promotores, serán las establecidas en los artículos 37,38 y 39 del citado Real Decreto.

3.- La solicitud de subvenciones podrá solicitarse durante los 6 meses siguientes a la obtención de la calificación definitiva, presentándose la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Fotocopia compulsada de la calificación definitiva debidamente inscrita en el registro de la propiedad, excepto si el promotor solicita anticipos, con las condiciones reguladas en el artículo 39.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en cuyo caso no será necesaria su presentación. En este caso, se actuará conforme al mencionado artículo.

c) Certificado de la entidad bancaria de haber obtenido préstamo convenido en las condiciones previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, donde deberá especificarse el importe del mismo.

d) Ficha de alta de terceros debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

e) Certificados del Instituto Nacional de la Seguridad Social, de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de La Rioja, y de la Consejería con competencias en materia de Hacienda del Gobierno de La Rioja de estar al corriente en las obligaciones con dichos organismos.

4.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos para ser beneficiario de las subvenciones, la Dirección General con competencias en materia de vivienda resolverá sobre su concesión. La resolución por la que se reconoce el derecho a percibir estas subvenciones contendrá los siguientes extremos:

a) Identificación de la promoción, número de viviendas y nombre o razón social de beneficiario de la subvención.

b) Cuantía de la subvención.

c) Fecha de calificación definitiva, salvo que se soliciten anticipos, de acuerdo con el artículo 39.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

d) Superficie útil de las viviendas y anejos, y cuantía de la subvención concedida en relación con el período de amortización del préstamo a diez o veinticinco años de las viviendas de renta básica.

e) Entidad de crédito que, en su caso, haya concedido el préstamo cualificado.

5.- El abono del préstamo y de la subsidiación se practicará conforme se establece en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda.

6.- Por lo que respecta al abono de las subvenciones se realizará mediante Resolución de concesión de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, efectuándose el pago a cargo de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja, sin perjuicio de lo dispuesto en el Convenio de colaboración suscrito con el Ministerio para la aplicación del Plan de vivienda 2005-2008.

#### Artículo 35.- Ayudas a los arrendatarios

Por lo que respecta a los arrendatarios podrán beneficiarse de las ayudas establecidas en el artículo 45 del Decreto y en el artículo 15 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

#### Capítulo VI. Viviendas usadas en propiedad

##### Sección 1ª. Disposiciones generales.

#### Artículo 36. Definiciones

Tendrán la consideración de viviendas usadas las actuaciones establecidas en el artículo 27 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

#### Artículo 37.- Superficies útiles máximas

1.- Las superficies útiles máximas de las viviendas, no podrán exceder de la extensión establecida en el artículo 11 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la superficie útil máxima de las viviendas rurales usadas adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 10.000 habitantes de derecho no podrá exceder de 120 metros cuadrados.

#### Artículo 38. Condiciones para acceder a la propiedad y a las ayudas financieras.

Para acceder en propiedad a las viviendas usadas y a las ayudas financieras, tanto estatales como autonómicas se deberán cumplir las condiciones contempladas en el artículo 15 del Decreto 43/2008, de 27 de junio

#### Artículo 39.- Precio máximo de venta

Para las viviendas usadas, el precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil, deberá ser inferior al resultado de multiplicar el Precio Básico Nacional fijado por el Ministerio de Vivienda, por el coeficiente de 1,60, excepto en los municipios declarados de ámbito territorial de precio máximo superior, "Grupo C", en los que el precio deberá ser inferior al resultado de multiplicar el cociente anterior por el coeficiente 1,30 para Logroño, 1,25 para Lardero, Villamediana y Calahorra, y 1 para el resto de municipios.

El precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas usadas que obtengan financiación cualificada, será el establecido en el artículo 17 del Decreto 3/2006, de 13 de enero.

##### Sección 2ª. Ayudas financieras.

#### Artículo 40.- Ayudas estatales.

a).- Los préstamos convenidos a los compradores de viviendas usadas se regirán, a todos los efectos, por lo dispuesto en el artículo 29 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y tendrán las mismas características que los correspondientes a los préstamos directos de compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, establecidos en los artículos 21 y 22 del citado Real Decreto, salvo en los supuestos contemplados en su artículo 27.2.b) y d) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en los que podrán obtenerse los préstamos convenidos correspondientes a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.

b).- La subsidiación de los préstamos concedidos a los compradores de vivienda usada acogidos al sistema de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad, se regirá por lo dispuesto en el artículo 30 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y será la misma que corresponda a los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general, acogidos al sistema de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad establecidos en el artículo 23 del citado Real Decreto.

c).- La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 24 a 26 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

#### Artículo 41. Ayudas Comunidad Autónoma de la Rioja.

Las ayudas por parte de la Comunidad Autónoma de La Rioja, serán las mismas que las contempladas para las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general en los artículos 19 a 23 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

#### Artículo 42. Tramitación del visado y de las ayudas estatales.

1.- Los compradores de viviendas usadas deberán presentar solicitud conjunta de las ayudas estatales y del visado del contrato o de la escritura de compra en el plazo máximo de cuatro meses desde su formalización.

2.- La solicitud se presentará según modelo oficial y deberá ir firmada y cumplimentada por todos los adquirentes de la vivienda, acompañada según los casos, de los siguientes documentos:

a) Documento nacional de identidad, o tarjeta de residencia; (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Contrato privado de opción de compra, compraventa, o la correspondiente escritura pública de adquisición de la vivienda, en original y 3 fotocopias para compulsar, pudiéndose presentar copia simple de la referida escritura. En caso de presentar contrato de compraventa se deberá aportar la fotocopia de la escritura del vendedor.

c) Cédula de Habitabilidad.

d) Libro de familia (original y fotocopia para compulsar).

e) Superficie útil de la vivienda y de sus anejos vinculados.

f) Cuando se trate acceder a las ayudas financieras a la vivienda, declaración responsable de no haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda, no será necesario cumplir esta condición en los supuestos previstos en el apartado segundo del artículo 18 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

g) Nota simple informativa del índice central (Registro de la Propiedad).

h) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

i) Acreditación de inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá el visado del contrato o escritura pública y dictará resolución de concesión de las ayudas estatales. En dicha resolución se expresarán, además de los datos de identificación del expediente y de los destinatarios, los siguientes extremos:

a) Ingresos familiares del solicitante o solicitantes, calculados conforme a lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

b) Primer acceso a la vivienda en propiedad.

c) Número de miembros de la unidad familiar, familias numerosas y número de hijos, discapacitados, jóvenes, unidad familiar que tenga a su cargo alguna persona de más de 65 años, familias monoparentales, víctimas de la violencia de género o del terrorismo, y otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

d) Régimen de protección correspondiente.

e) Superficie útil de la vivienda, así como su correspondiente precio de venta.

f) Superficie útil de los trasteros y garajes vinculados, así como el precio de venta de los mismos.

g) Cuantía y período de subsidiación de los préstamos.

h) Cuantía de ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).

i).- Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer la vivienda.

4.- El pago de las ayudas se realizará en la forma prevista en el artículo 8 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda.

Artículo 43.- Tramitación de las ayudas autonómicas.

1.- Los interesados podrán presentar la solicitud de ayudas autonómicas en el plazo de cuatro meses desde la formalización del préstamo convenido a la que deberán adjuntar la documentación indicada en el artículo 23 de la presente Orden.

Los requisitos para acceder a las ayudas se deberán cumplir en el momento de la solicitud del visado del contrato de compraventa.

2.- La Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará Resolución de concesión de las ayudas en la que deberá constar, además de los datos de identificación de expediente y de los beneficiarios, los siguientes extremos:

- a) Ubicación de la vivienda y anejos.
- b) Importe total de la subvención concedida a favor del solicitante
- c) Importe del reconocimiento de la obligación correspondiente a la primera anualidad.
- d) Programación y calendario de pagos de las 4 siguientes anualidades conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

3.- Para la concesión y pago de la ayuda se estará a lo dispuesto en el artículo 24 de la presente Orden.

#### Capítulo VII. Rehabilitación.

##### Sección 1ª.- Disposiciones generales.

##### Artículo 44.- Objeto y tipos de actuaciones protegidas.

1. El objeto de este capítulo es regular los beneficios contemplados en el capítulo VI del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sobre medidas para impulsar la rehabilitación, así como de los establecidos en la sección 2ª del Capítulo II del Decreto 43/2008, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de la Rioja.

2. Se consideran actuaciones protegibles:

- a) La rehabilitación aislada de edificios.
- b) La rehabilitación aislada de viviendas.
- c) Áreas de rehabilitación integral.
- d) Áreas de rehabilitación integral autonómicas.
- e) Áreas de rehabilitación de centros históricos.
- f) Áreas de rehabilitación autonómicas de centros históricos.
- g) La rehabilitación en el medio rural.

Artículo 45. Condiciones generales que deben cumplir los promotores para obtener la calificación definitiva y ayudas a la rehabilitación.

1.- Para obtener la calificación definitiva será necesario dedicar la vivienda o edificio objeto de la actuación a su residencia habitual y permanente, durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.

En el supuesto de que la vivienda objeto de rehabilitación haya sido calificada con destino a arrendamiento, el promotor deberá destinar la vivienda a dicho uso durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.

2.- Además de las condiciones indicadas en el apartado anterior, para obtener ayudas de rehabilitación será preciso:

a) No tener ingresos superiores a 3,5 veces IPREM en los supuestos de rehabilitación aislada de viviendas, y ayudas adicionales en la rehabilitación de edificios, en ambos casos para uso propio. En los supuestos de rehabilitación con destino a arrendamiento no se establece límite máximo de ingresos para obtener las ayudas.

b) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda sujeta al régimen de protección pública, salvo que dicha vivienda esté destinada al arrendamiento con arreglo a un contrato formalizado y visado por la Dirección General con competencias en materia de vivienda con anterioridad a la fecha de la solicitud de calificación provisional.

Artículo 46. Condiciones generales que debe cumplir la actuación para su calificación como protegible.

1.- Los requisitos estipulados en el artículo 55 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en el artículo 33 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

2.- La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y las restantes obras que pudieran realizarse mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Haber obtenido la licencia municipal para ejecutar las obras de rehabilitación incluidas en el presupuesto protegible.

b) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen las adecuadas condiciones de habitabilidad de la vivienda, así como la correcta adecuación estructural y funcional del edificio. No se protegerán aquellas obras en las que, finalizada la actuación, el edificio no alcance la adecuación estructural y funcional, o la adaptación a la normativa técnica vigente.

c) La rehabilitación de edificios exigirá que éstos, una vez efectuadas las actuaciones, dispongan de un mínimo del 50% de superficie útil destinada a vivienda, excluyendo de este cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.

d) No serán susceptibles de protección y, en consecuencia, constituirán causa de denegación de calificación provisional, o definitiva en su caso, las actuaciones de remodelación de edificios cuando impliquen una ampliación de su espacio habitable que de lugar a una superficie útil superior a 120 metros cuadrados por vivienda. La misma condición se aplicará a la adecuación de habitabilidad de viviendas. En cualquier caso, se computarán como superficie útil de la vivienda todos los espacios habitables de la misma con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 43/2008, de 27 de junio

e) La actuación no podrá incluir la demolición de fachadas del edificio o su vaciado total, salvo que la Dirección General competente en materia de vivienda lo autorice expresamente en el momento de la calificación.

f) Las obras de rehabilitación para las que se solicite calificación y financiación, no deberán haberse iniciado en el momento en que se lleve a cabo la correspondiente visita de inspección de los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda. No obstante, en situaciones excepcionales debidamente justificadas, la citada Dirección General podrá, mediante resolución dispensar del cumplimiento de este requisito.

Si las obras estuvieran iniciadas, sólo serán objeto de financiación cualificada y calificación, salvo casos de urgencia justificada, las pendientes de realizar, siempre y cuando fueran protegibles de acuerdo con los requisitos establecidos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en el Decreto 43/2008, de 27 de junio, y en el presente capítulo.

g) No se protegerán las obras de rehabilitación de una vivienda cuando, finalizada la actuación, no alcancen las condiciones mínimas que exige la legislación vigente en materia de habitabilidad, si fuera técnicamente posible y las instalaciones no se encuentre en perfectas condiciones para su uso.

h) La protección a la ejecución de obras de acabados de viviendas o generales de los edificios, sólo se efectuará cuando se acredite previamente el mal estado de los mismos o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.

i).- En rehabilitación de edificios, deberán eliminarse las barreras arquitectónicas, siempre que técnicamente sea posible, de acuerdo con la normativa vigente.

3.- Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación, deberán cumplir, además, las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

#### Artículo 47.- Condiciones generales que deben cumplir las viviendas y edificios

1.- Las viviendas deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 52 y 53 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, si bien, deberán tener una antigüedad superior a 20 años.

2.- Además, y con el fin de salvaguardar las características propias de la edificación de cada zona y de su entorno, se establece como condición indispensable para la obtención de la calificación de rehabilitación que los materiales empleados en cubiertas y fachadas correspondan a los utilizados tradicionalmente en la zona, evitándose los que desentonen, así como las imitaciones, debiéndose adaptar los colores a los que predominen en el entorno. En cualquier caso, se habrá de adecuar a la normativa sobre condiciones estéticas vigente en el municipio.

Se evitará toda obra que tienda a la desaparición o desfiguración de elementos arquitectónicos típicos o de interés artístico.

En cualquier caso, los materiales utilizados deberán especificarse en el presupuesto que haya de aprobarse por los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda. A la vista del mismo, se podrá prohibir el empleo de aquellos materiales que no se correspondan con las condiciones estéticas del entorno donde se ubique la actuación protegible.

La utilización de un material no incluido en el citado presupuesto, dará lugar a la revisión de las ayudas, mediante expediente instruido al efecto, que podrá determinar la devolución de las que hubieran sido obtenidas más el interés de demora.

#### Artículo 48.- Presupuesto protegido y protegible.

A los efectos de las actuaciones de rehabilitación en La Rioja, los conceptos de presupuesto protegido y presupuesto protegible, serán los definidos en los artículos 56 y 57 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en el artículo 34 del Decreto. Se exceptuarán del importe mínimo del presupuesto protegido establecido en el artículo 34 del Decreto, cuando se trate únicamente de actuaciones para eliminar barreras arquitectónicas.

El presupuesto protegido deberá tener el importe mínimo establecido en el artículo 34 del Decreto 43/2008, de 27 de junio y no superar el máximo establecido en dicho artículo.

Sólo serán susceptibles de protección las calidades y precios medios de los materiales empleados y de los servicios prestados, salvo causa debidamente justificada.

Para ello, los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda propondrán el presupuesto protegido. De este modo, se revisarán las partidas del presupuesto de ejecución aportado por el promotor, adaptándolas si fuese necesario, a las calidades y precios medios del mercado, evitando de este modo la financiación y las ayudas de calidades que se consideren extraordinarias.

En cualquier caso, el presupuesto de ejecución contemplado en la licencia de obras no podrá ser inferior al presupuesto de ejecución incluido dentro del presupuesto protegido aprobado.

#### Artículo 49. Ampliación del presupuesto protegido.

1.- Cuando una vez comenzadas las obras, se detecten elementos o instalaciones en mal estado de funcionamiento o conservación, cuya reparación o sustitución, no se hubiera recogido en el presupuesto protegido, por encontrarse ocultos o no haberse detectado su mal funcionamiento en el momento de solicitarse la calificación provisional, podrá accederse a su sustitución o reparación, siempre que afecte a la calidad constructiva del resto del edificio o de la vivienda objeto de la rehabilitación. Para ello, será requisito imprescindible que tal valoración se realice por los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda, una vez inspeccionadas las obras y comprobadas dichas incidencias.

2.- La solicitud de ampliación del presupuesto protegido equivale a la solicitud de una nueva calificación provisional, y seguirá, en consecuencia, los mismos trámites que ésta, pudiendo la Dirección General competente en materia de vivienda solicitar la documentación complementaria que se considere oportuna para justificar las incidencias aparecidas, así como su correspondiente valoración económica.

3.- La modificación al alza del presupuesto protegido, sólo podrá realizarse una vez durante el transcurso de la obra, no pudiendo superar el presupuesto protegido máximo con arreglo a lo dispuesto en el artículo anterior.

#### Sección 2ª Calificación provisional y calificación definitiva de rehabilitación.

Artículo 50.- Solicitud de calificación provisional de rehabilitación de edificios y de la ayuda adicional.

1.- El promotor o el representante de la Comunidad de propietarios deberá aportar, junto a la solicitud de calificación provisional de rehabilitación de edificios, la siguiente documentación:

- a) Documento nacional de identidad del representante (original y fotocopia para compulsar).
- b) Código de identificación fiscal de la comunidad de propietarios (original y fotocopia para compulsar).
- c) Acta de la reunión de la comunidad de propietarios (original y fotocopia para compulsar) que contenga:
  - Acuerdo de solicitar ayudas para la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio.
  - Nombramiento del representante de la comunidad para intervenir en la tramitación del expediente.

- Aprobación del presupuesto de las obras.
- Cuotas de participación de todas las viviendas y locales del inmueble.
- Firma de todos los interesados.

d) Detalle de las superficies del edificio, desglosado en superficies útiles de todas las viviendas, locales, anejos, lugares comunes del edificio, y la que acredite la antigüedad del edificio (original y fotocopia para compulsar).

e) Cuando se trate de obras menores, presupuesto de ejecución de las obras a realizar, detallado por partidas y firmado por el representante y por la empresa encargada de realizar las obras (original y fotocopia para compulsar). En los demás casos, se requerirá la documentación técnica legalmente exigible.

f) Licencia municipal por la totalidad de obras para las que se solicita la calificación provisional o, en su defecto, justificante de haberla solicitado (original y fotocopia para compulsar).

g) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el representante.

2.- A la vista de la documentación que antecede, los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda girarán la visita inicial de inspección; cuando de la citada visita resulte que las obras a realizar sean susceptibles de protección con arreglo a lo dispuesto en la presente Orden, la Dirección General lo comunicará al representante de la Comunidad e informará por su conducto a los propietarios u ocupantes de las viviendas, de la posibilidad de obtener la subvención adicional prevista en el artículo 36 de Decreto y artículo 68 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Los interesados en percibir esta ayuda deberán aportar la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad, y/o número de identificación fiscal de los solicitantes o, en su caso, la que acredite su personalidad y la representación que ostente (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Escritura de propiedad (original y fotocopia para compulsar). Cuando el solicitante sea el arrendatario, se aportará autorización del propietario para la ejecución de las obras, además del contrato de arrendamiento (original y fotocopia para compulsar).

c) Volante de empadronamiento de la unidad familiar y domicilio de la unidad familiar del solicitante para uso propio o, en caso de arrendamiento, del usuario de la vivienda.

d) Libro de familia del solicitante de las ayudas (original y fotocopia para compulsar).

e) Autorización de información fiscal.

f) Declaración responsable afirmando que la vivienda objeto de la rehabilitación se va a dedicar a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar durante cinco años.

g) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

h) Nota simple del Índice central de bienes del Registro de la Propiedad

El nombramiento del representante de la comunidad para intervenir en la tramitación del expediente le habilitará para recibir las notificaciones de las Resoluciones que se emitan en el correspondiente expediente.

Salvo petición individual expresa, las ayudas individuales se resolverán provisionalmente en la Calificación provisional siendo notificadas y trasladadas al representante de la Comunidad, salvo expresa petición en contrario por parte de algún propietario en cuyo caso se le individualizarán sus ayudas en una resolución nominativa.

Esta documentación deberá aportarse en el plazo máximo de un mes desde la notificación al representante. Si no se aportara en dicho plazo por el interesado, éste quedará excluido de las ayudas personales que le hubieran podido corresponder, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante, las mencionadas ayudas podrán ser reconocidas en la calificación definitiva, siempre que justifique las razones de dicho incumplimiento y la Dirección General competente en materia de vivienda así lo autorice.

Artículo 51. Solicitud de calificación provisional de rehabilitación de viviendas y de ayuda a favor del beneficiario.

1.- Los solicitantes de calificación provisional de rehabilitación de vivienda deberán aportar junto con el modelo de solicitud debidamente cumplimentada, la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad, y/o número de identificación fiscal de los solicitantes o, en su caso, la que acredite su personalidad y la representación que ostente (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Escritura de propiedad (original y fotocopia para compulsar). Cuando el solicitante sea el arrendatario, se aportará autorización del propietario para la ejecución de las obras, además de original y copia del contrato de arrendamiento compulsada.

c) Superficie útil de la vivienda, así como la que acredite la antigüedad del edificio en el que se ubica la vivienda.

d) Presupuesto de ejecución de las obras a realizar, detallado por partidas, firmado por el solicitante y por la empresa encargada de realizar las obras (original y fotocopia para compulsar). En su caso, se requerirá la documentación técnica legalmente exigible.

e) Licencia municipal por la totalidad de obras para las que se solicita la calificación provisional o, en su defecto, justificante de haberla solicitado (original y fotocopia para compulsar).

f) Certificado municipal de residencia y domicilio de la unidad familiar del solicitante para uso propio o, en caso de arrendamiento, del usuario de la vivienda. Este documento se podrá sustituir por una declaración responsable sobre la ocupación de la vivienda, en caso de que la misma no se encuentre en las debidas condiciones de uso al inicio del expediente.

g) Libro de familia del solicitante de las ayudas (original y fotocopia para compulsar).

i) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

j) Declaración responsable afirmando que la vivienda objeto de la rehabilitación se va a dedicar a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar durante cinco años.

k) Nota simple del Índice central de bienes del Registro de la Propiedad.

2.- La solicitud de calificación provisional implica la solicitud de las ayudas, excepto en los supuestos en los que el interesado manifieste expresamente por escrito la renuncia a las ayudas que pudieran corresponderle.

Cuando las ayudas se soliciten para la rehabilitación de viviendas con destino a arrendamiento, no será necesario presentar el libro de familia del promotor, ni su certificado municipal de residencia, ni los documentos relativos a sus ingresos o información patrimonial.

3.- El solicitante de la calificación provisional y de las ayudas podrá ser el propietario u ocupante de la vivienda

Artículo 52.- Concesión de la calificación provisional de rehabilitación de edificios y viviendas.

1.- Para acceder a los beneficios correspondientes a la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá, a solicitud del interesado, la calificación provisional de rehabilitación respecto a las actuaciones que reúnan los requisitos exigidos en el Capítulo VI del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en el presente Capítulo.

2.- Previamente a la expedición o denegación de la calificación provisional de rehabilitación, los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda, deberán comprobar la documentación remitida, efectuando visita de inspección al inmueble objeto de la rehabilitación.

3.- La Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará la Resolución de Calificación Provisional de rehabilitación de edificios en la que constará:

- a) Código de identificación del expediente
- b) Identificación y emplazamiento del inmueble
- c) Identificación del Promotor.
- d) Tipología de la Rehabilitación
- e) Precio básico
- f) Plazo de ejecución de las obras
- g) Superficie útil.
- h) Presupuesto protegible
- i) Préstamo máximo convenido y subsidiación.

Una vez expedida la correspondiente calificación provisional para la rehabilitación de edificios, el promotor podrá dirigirse a las entidades de crédito que hubieran suscrito convenio con el Ministerio competente en materia de vivienda, para solicitar la concesión, en su caso, del préstamo cualificado a que se refiere el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. El reconocimiento de la subsidiación en la calificación provisional quedara condicionado a la obtención del préstamo.

4.- En los supuestos de rehabilitación de vivienda, la Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará la Resolución de Calificación Provisional en la que se indicarán, además de lo dispuesto en el apartado anterior para la calificación provisional de rehabilitación de edificios, los siguientes extremos:

- a) Régimen de uso
- b) Nivel de ingresos.
- c) Importe provisional de la subvención.

#### Artículo 53. Ejecución de las obras de rehabilitación.

1.- El plazo de ejecución de las obras de rehabilitación, será el que se establezca en la calificación provisional, debiendo ser iniciadas las mismas en un plazo de 3 meses, a partir de la fecha de dicha calificación.

2.- El plazo de ejecución podrá prorrogarse a instancia del promotor de las actuaciones, mediando justa causa, hasta un máximo de la mitad del plazo de ejecución de las obras previamente establecido en la calificación provisional.

La solicitud de prórroga que formule el promotor, deberá ser motivada y presentada, al menos, 15 días antes de agotarse el plazo de ejecución señalado en la calificación provisional. Basándose en dichos motivos y, previo informe de los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda, la solicitud de prórroga será aprobada o denegada, lo que será notificado al promotor.

3.- En cualquier caso, expirado el plazo máximo concedido para la ejecución de las obras, más 15 días para que el promotor notifique en forma el final de las mismas, se girará visita de inspección y, verificado el incumplimiento de plazos, se procederá a la denegación de la calificación definitiva, salvo que aporte auto judicial de suspensión. La Dirección General competente en materia de vivienda a la vista del informe técnico, podrá ampliar el plazo si han concurrido circunstancias excepcionales que hayan impedido su cumplimiento.

4.- Las obras de rehabilitación no podrán ser iniciadas antes de la concesión de la calificación provisional. Excepcionalmente, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar el inicio de las mismas, una vez girada la visita de inspección inicial, mediando solicitud del promotor y causa justificada, sin que ello implique adquisición de ninguna expectativa jurídica, ni derecho a la concesión de la calificación provisional. En todo caso, el inicio de las obras deberá ser comunicado por el promotor a la Dirección General competente en materia de vivienda con una antelación al menos de 15 días antes de que éste se produzca.

#### Artículo 54. Requisitos para conceder la calificación definitiva de rehabilitación de edificios y viviendas

1.- Para obtener la calificación definitiva será necesario cumplir las condiciones generales para la calificación de actuación protegible establecidas en este capítulo.

2.- Cuando el promotor incumpliese alguno de los requisitos exigidos para obtener de la calificación definitiva de rehabilitación, la Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará la resolución denegando su otorgamiento y acordará la anulación de la financiación cualificada, así como el reintegro de los subsidios concedidos en la calificación provisional, con los intereses de demora desde el momento de su percepción.

Además en dicha Resolución se hará constar de forma expresa la imposibilidad del promotor de solicitar válidamente nueva calificación para la realización de obras de rehabilitación en el mismo inmueble en un plazo de 5 años desde la Resolución denegatoria.

Artículo 55.- Concesión de la calificación definitiva de rehabilitación de edificios y viviendas.

1.- El promotor deberá poner en conocimiento de la Dirección General con competencias en materia de vivienda la finalización de la ejecución de las obras, dentro del plazo de quince días desde la fecha de finalización de las mismas. Se entenderá por fecha de finalización de las obras de rehabilitación la establecida en el certificado de final de obra emitido por la Dirección Facultativa de las mismas, o en defecto de Dirección Facultativa, la fecha de la comunicación del promotor del final de la obra.

2.- A dicha comunicación deberá adjuntar la siguiente documentación.

a) Licencia municipal y/o liquidación de la licencia por la totalidad de las obras, si no se hubiese aportado con la solicitud de calificación provisional. (Original y fotocopia para compulsar).

b) Volante de empadronamiento de la unidad familiar del solicitante para uso propio o, en caso de arrendamiento, del usuario de la vivienda, si no se hubiese aportado con la solicitud de calificación provisional. Se exceptúa la presentación de esta documentación para los promotores de rehabilitación de viviendas con destino a arrendamiento.

c) Acreditación de que la vivienda o el edificio están asegurados del riesgo de incendios. El capital asegurado no deberá ser inferior al presupuesto protegido aprobado. (Original y fotocopia para compulsar).

d) Certificado final de obras expedido por el técnico responsable de las mismas, visado por su colegio profesional. (Original).

e) Facturas acreditativas del gasto realizado como consecuencia de la rehabilitación (original y fotocopia para compulsar).

3.- La Dirección General competente en materia de vivienda, previa vista de inspección para comprobar la adecuación de la documentación técnica presentada a las obras finalmente ejecutadas, otorgará la calificación definitiva de rehabilitación en la que constarán los siguientes datos:

a) Código de identificación del expediente

b) Identificación y emplazamiento del inmueble

c) Identificación del Promotor.

d) Presupuesto protegible

e) Régimen de Uso

Se entenderá por fecha de finalización de las obras de rehabilitación la establecida en el certificado de final de obra emitido por la Dirección Facultativa de las mismas, o en defecto de Dirección Facultativa, la fecha de la comunicación del promotor del final de la obra.

Sección 3ª Concesión y pago de las ayudas a la rehabilitación de vivienda y edificios.

Artículo 56. Condiciones para la concesión de ayudas de rehabilitación.

1.- Para ser beneficiario de las ayudas de rehabilitación reguladas en el presente capítulo, será necesario obtener la calificación definitiva con arreglo a lo dispuesto en el presente capítulo.

2.- Para acceder a los beneficios correspondientes a la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, se estará a lo dispuesto en el artículo 52.1 de la presente Orden, en relación con lo dispuesto en el artículo 54.2 de la misma.

3.- Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a arrendamiento deberán aportarse, con carácter previo al reconocimiento de la subvención, tres ejemplares del contrato de arrendamiento con firmas originales en cada pliego, el empadronamiento del arrendatario en la citada vivienda, así como la inscripción registral de vinculación a ese uso en las condiciones establecidas en el artículo 67y 70 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

4.- No podrán obtener ayudas a la rehabilitación los solicitantes, promotores para uso propio, que hubieran obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas, por el mismo concepto, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda, cuando se haya formalizado el préstamo convenido, o se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención.

Las viviendas acogidas a las ayudas de rehabilitación previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en el Decreto 43/2008, de 27 de junio, no podrán recibir ningún tipo de ayudas por el mismo concepto hasta transcurridos 10 años desde el otorgamiento de la calificación definitiva de rehabilitación, salvo que en un plazo inferior al señalado, sobreviniera la necesidad inaplazable de ejecutar obras susceptibles de protección que fueran requeridas por la Administración Competente, o se tratara exclusivamente de adaptación del edificio parasupresión de barreras arquitectónicas.

En caso de tratarse de ayudas de rehabilitación de edificios, promovidos por la comunidad de propietarios, en la que se encuentra ubicada la vivienda, que con anterioridad, haya sido objeto de las ayudas correspondientes en materia de habitabilidad, no le será de aplicación lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo. Asimismo, en el caso de tratarse de la rehabilitación de una vivienda, ubicada en un edificio en el que se haya protegido una actuación de rehabilitación tampoco le será de aplicación lo expresado en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 57.- Resolución de concesión y pago de las ayudas.

1.- Una vez emitida la Calificación Definitiva, la Dirección General con competencia en materia de Vivienda dictará la Resolución de concesión o denegación de las ayudas estatales y autonómicas del presente capítulo y de reconocimiento de la obligación de pago.

En dicha Resolución se indicará expresamente:

- a) Beneficiario
- b) Domicilio

- c) Nº Expediente
- d) Carácter de la Promoción
- e) Antigüedad del edificio
- f) Ingresos familiares ponderados
- g) Cuantía subvención CAR
- h) Concepto presupuestario
- i).Cuantía Subvención Ministerio
- j) Condiciones Especiales

Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda y se realizaran obras de rehabilitación en el edificio y en la vivienda, las ayudas financieras estatales serán las que correspondan a la actuación predominante.

Cuando se trate de edificios de una sola vivienda, las ayudas autonómicas para la rehabilitación de edificio y de vivienda serán compatibles, con independencia de la que sea predominante.

2.- El pago de las ayudas directas se hará efectivo una vez concedida la calificación definitiva.

Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a arrendamiento deberán aportarse, con carácter previo al abono de la subvención, tres ejemplares del contrato de arrendamiento con firmas originales en cada pliego, así como el empadronamiento del arrendatario en la citada vivienda.

3.- El pago de las subsidiación se realizará en la forma prevista en el artículo 64 y 65 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, con cargo a los presupuestos generales del estado.

#### Capítulo VIII. Creación de suelo residencial.

##### Artículo 58. Ámbito de las actuaciones protegidas.

El ámbito, condiciones y requisitos de las actuaciones protegidas en materia de suelo, así como las características de las ayudas financieras serán las estipuladas en el capítulo V del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

La Dirección General competente en materia de vivienda, reconocerá el derecho a percibir las ayudas a que se refiere este capítulo, mediante la expedición de la correspondiente calificación de actuaciones protegibles en materia de suelo.

#### Capítulo IX. Ayudas al alquiler

##### Sección 1ª. Ayudas a propietarios de viviendas libres para arrendarlas.

##### Artículo 59- Ámbito de aplicación.

En la presente sección se regula el procedimiento para el reconocimiento y pago de las ayudas a los propietarios de las viviendas libres para arrendarlas previstas en el artículo 43 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

#### Artículo 60. Solicitud de la ayuda.

1.- Los propietarios de viviendas libres que las arrienden deberán aportar junto al modelo oficial de solicitud la siguiente documentación:

- \* DNI del propietario y fotocopia para compulsar, en caso de persona física
- \* Documentos que acrediten la personalidad del propietario y de la representación que ostente, en caso de persona jurídica.
- \* Título de propiedad de la vivienda.
- \* Contrato de arrendamiento liquidado de impuestos con fecha posterior a la entrada en vigor del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.
- \* Declaración responsable del arrendador de dedicar la vivienda al arrendamiento durante el plazo de 5 años desde la fecha del contrato de arrendamiento.
- \* Declaración responsable del propietario persona física, de no existir parentesco, en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el propietario, o en los supuestos de persona jurídica de no ser titular o socio de la misma.

2.- La solicitud deberá presentarse dentro del plazo de los 4 meses siguientes a la formalización del contrato de arrendamiento. Para aquellos contratos formalizados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden, y con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 14/2008 de 11 de enero, los cuatro meses se computan desde la entrada en vigor de esta Orden.

#### Artículo 61.- Requisitos para obtener la ayuda

1.- Los requisitos para obtener esta ayuda serán los establecidos en el artículo 43 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, considerando como renta máxima anual inicial la establecida para las viviendas protegidas de nueva construcción en alquiler de renta concertada a diez años, establecido en el artículo 34 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en el artículo 30.2 de esta Orden.

2.- Se entiende por vivienda desocupada la que está disponible para ofrecer en alquiler o venta. Por ello, el requisito exigido al propietario de ofrecer al arrendatario una vivienda desocupada, se entiende cumplido y acreditado con la presentación del contrato de alquiler en los términos indicados en el artículo anterior.

#### Artículo 62.- Reconocimiento y pago.

1.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la subvención, la Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará Resolución concediendo, en su caso dicha subvención y reconociendo la obligación de pago.

En esta Resolución se indicarán, además de los datos de identificación del expediente y de los destinatarios, los siguientes:

- Ubicación de la vivienda.
- Fecha del contrato de alquiler.
- Importe de la subvención

- El contenido del apartado 2 de este artículo.
- Importe del alquiler anual.
- Renta máxima anual inicial.

2.- El cese del alquiler antes del plazo de 5 años, obligará a la devolución de la parte proporcional de las ayudas percibidas correspondientes al periodo de los cinco años en el que la vivienda no hubiese estado alquilada, con los intereses de demora.

#### Sección 2ª. Ayudas a arrendatarios

##### Artículo 63. Ámbito de aplicación.

En la presente sección se desarrolla el procedimiento para el reconocimiento y pago de las ayudas a los arrendatarios previstas en los artículos 15 y 16 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en los artículos 44 a 48 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

##### Artículo 64.- Solicitud de ayudas.

Los interesados en acogerse a estas ayudas podrán presentar la solicitud según modelo oficial y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Documento nacional de identidad o pasaporte, y permiso de residencia en caso de ser extranjero, de los solicitantes (original y dos fotocopias para compulsar).

b) Contrato de arrendamiento, autoliquidado y diligenciado por la Consejería competente en materia de Hacienda, y además, si la vivienda es de protección oficial, visado del mismo por la Dirección General competente en materia de vivienda, que habrá de estar vigente a la fecha de presentación de la solicitud.

c) Libro de familia (original y fotocopia para compulsar).

d) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

e) Certificado de empadronamiento familiar.

f) Recibo de pago del arrendamiento correspondiente a la última mensualidad vencida a la fecha de la solicitud.

g) Nota simple informativa de consulta al índice central expedida por el registro de la propiedad.

h) Fotocopia de escritura de la vivienda para compulsar, nota simple del registro de la propiedad, informe de tasación, o certificado emitido por técnico competente, y en su caso del garaje o trastero.

##### Artículo 65. Concesión de Ayudas.

1.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de las subvenciones a los arrendatarios, la Dirección General competente en materia de vivienda dictará Resolución concediendo, en su caso las mencionadas subvenciones.

Los ingresos anuales a efectos de comprobar el requisito para ser beneficiario de la ayuda autonómica consistente en que la renta anual de la vivienda no supere el 60 por ciento de dichos ingresos, se computará de la siguiente forma:

Se partirá de los ingresos de los solicitantes computados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.2 de la presente Orden para el cómputo de los ingresos mínimos, en el momento de la solicitud y la cuantía resultante será ponderada mediante la aplicación de los coeficientes divisores correctores en función del número de miembros de la unidad familiar establecidos en el artículo 2.1 apartado C de esta Orden.

2.- La duración máxima de la ayuda estatal será de 24 meses, y de la ayuda autonómica al esfuerzo, cinco años. En ambos casos, la duración de las ayudas está condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda, y se abonarán con carácter semestral, tomando como referencia el importe correspondiente a la primera anualidad que permanecerá invariable.

La subvención estatal y autonómica de la primera anualidad se calculará tomando como referencia las circunstancias concurrentes en el momento de la solicitud de ayudas, y su importe será invariable en el período de dos años.

En el supuesto de la renovación de la ayuda autonómica por otro período de tres años prevista en el artículo 48 del Decreto 43/2008, de 27 de junio, el importe de la subvención se calculará tomando como referencia las circunstancias concurrentes en el momento de la renovación. El importe de la subvención así calculado permanecerá invariable a lo largo de los tres años.

#### Artículo 66- Resolución de reconocimiento de la obligación.

En la Resolución de reconocimiento de la obligación se expresarán, además de los datos de identificación del expediente y de los destinatarios, los siguientes extremos:

a) Ingresos de los ocupantes de la vivienda, calculados conforme a lo establecido en el artículo 2.1 de la presente Orden.

b) Superficie útil de la vivienda y anejos que en su caso sean objeto del arrendamiento.

d) Importe anual del arrendamiento.

d) Cuantía total de la subvención estatal y autonómica, y plazos máximos de duración de las mismas.

#### Artículo 67. Forma y condiciones de pago.

1.- Semestralmente, a partir de la fecha de la solicitud de ayudas, y previa resolución favorable, se procederá al pago correspondiente, para lo cual el arrendatario deberá presentar justificante de pago de la renta de dicho período, así como certificado de empadronamiento familiar actualizado.

2.- La justificación documental de haber pagado el arrendamiento se llevará a cabo presentado recibo de pago o documento bancario acreditativo de la transferencia, comprendiendo desde el recibo del mes de la solicitud, hasta el correspondiente a los seis meses siguientes al de la solicitud. El recibo de pago deberá estar expedido y firmado por el arrendador, y en él deberá constar identificación completa de la persona que realiza el pago y del que lo recibe, coincidiendo en todo caso el solicitante de la ayuda con la persona que realiza el pago, concepto por el que se realiza el

pago (mes de la renta y vivienda objeto de arrendamiento), y fecha del mismo. El documento bancario deberá acreditar la transferencia a favor del arrendador en concepto de renta de la vivienda objeto del arrendamiento.

3.- El interesado deberá presentar la solicitud del pago en un plazo máximo de los dos meses siguientes al vencimiento del semestre. Transcurrido ese plazo sin presentar la solicitud se perderá el derecho al cobro procediéndose al archivo del expediente, mediante la correspondiente Resolución.

4.- Se pagará exclusivamente la parte proporcional al semestre de la cantidad justificada por el interesado.

Artículo 68.- Solicitud de renovación de la ayuda al esfuerzo.

Los interesados deberán presentar la solicitud de renovación de la ayuda autonómica al arrendamiento previsto en el artículo 48 del Decreto 43/2008, de 27 de junio, en el plazo de dos meses siguientes al vencimiento del cuatro semestre computado a partir de la fecha de la solicitud inicial de ayudas al arrendamiento.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará a la renovación de todas las solicitudes de ayudas presentadas al amparo del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008

Capítulo X. Hipoteca joven.

Artículo 69. Ámbito de aplicación.

En el presente capítulo se regula el procedimiento para obtener la Hipoteca Joven de La Rioja prevista en los artículos 28 a 32 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

Artículo 70. Requisitos para ser beneficiario de la Hipoteca Joven.

1.- Podrán ser beneficiarios de la Hipoteca Joven de La Rioja quienes la soliciten formalmente y acrediten unos ingresos familiares suficientes para afrontar el pago del préstamo.

Se considerará que los ingresos familiares son suficientes si la cuota del préstamo resultante es inferior al 35% de la renta familiar bruta en el momento de la solicitud.

Dichos ingresos deberán, además, estar comprendidos entre 0,75 y 8 veces el IPREM en el momento de la solicitud.

2.- Los solicitantes deberán tener una edad comprendida entre 18 y 40 años, ambos incluidos. En el caso de una unidad familiar o convivencial compuesta por varias personas, dicho requisito deberá cumplirse por quien aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos en el momento de formalizar la solicitud.

3.- Las viviendas acogidas a la Hipoteca Joven de La Rioja no tienen limitaciones en cuanto a programa, precio o superficie, debiendo cumplir exclusivamente las condiciones mínimas de accesibilidad y habitabilidad y tratarse del primer acceso a la vivienda en propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, considerando a estos efectos como valor de la vivienda objeto de la actuación protegida el precio de compra que conste en el contrato de compraventa, reserva o arras.

4.- No podrán beneficiarse de la Hipoteca Joven de La Rioja quienes ya tengan concertada previamente otra hipoteca sobre su primera vivienda en propiedad y pretendan subrogarse en un nuevo préstamo hipotecario.

5.- Asimismo, la vivienda debe destinarse a domicilio habitual y permanente.

#### Artículo 71. Condiciones del Préstamo.

- Las comisiones de apertura, de amortización (parcial y total), por novación o cambio de garantías y por subrogación serán nulas.

- La cuantía básica será del 80 % del valor de tasación de la vivienda.

- Dicha cuantía podrá incrementarse hasta el 120 % mediante la presentación de avales.

- El tipo de interés anual será variable con revisión semestral y se ajustará a los siguientes parámetros:

\* Los tres primeros meses el tipo de interés será nulo, con amortización sólo de capital.

\* El resto de vida del préstamo, el tipo de interés aplicable será del euribor a un año más un diferencial de 0,38 puntos.

- El plazo de amortización de hasta 30 años.

- La responsabilidad hipotecaria será como máximo del 130 % sobre el nominal, excepto en los supuestos de subrogación.

#### Artículo 72. Subvenciones:

Los beneficiarios de la hipoteca joven gozarán, además de las condiciones del préstamo hipotecario descritas en el artículo anterior, de las siguientes subvenciones:

- Subvención del 100% del importe de los gastos de la tasación de la vivienda por importe máximo de 170 euros., IVA incluido.

- Subvención equivalente al importe derivado del diferencial de 0,38 puntos de interés anual durante treinta y tres meses, siguientes a la fase inicial de solo amortización, calculado al euribor de la fecha de firma de la Hipoteca.

- Subvención por importe de la póliza de seguro multirriesgo del hogar durante los tres primeros años que garantizará el continente conforme a la tasación de la vivienda y 6000 euros de contenido, por importe máximo de 75 euros/año, impuestos incluidos.

- Subvención adicional para sufragar los gastos notariales y registrales de 360 euros.

#### Artículo 73. Vinculación de Productos.

1.- Los beneficiarios de la Hipoteca Joven de la Rioja deberán vincular en la entidad financiera concedente del préstamo hipotecario los siguientes productos bancarios:

- Domiciliación de haberes.

- Domiciliación de dos recibos básicos de la vivienda (agua, luz, gas, teléfono o análogo).

- Contratación de tarjeta bancaria.
- Suscripción del Seguro de Incendios o del Seguro Multirriesgo de Hogar.

2.- El incumplimiento de esta obligación durante los tres primeros años de vigencia del préstamo conllevará la pérdida de la condición de Hipoteca Joven y la pérdida del derecho al cobro de las ayudas reconocidas.

#### Artículo 74. Tramitación de la Solicitud de Hipoteca Joven de La Rioja.

1.- Los interesados en obtener la Hipoteca Joven de La Rioja presentarán la solicitud en las oficinas del Instituto Riojano de Vivienda de La Rioja (IRVI, S.A.), en el Registro General de la Comunidad Autónoma y por los demás medios fijados por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El modelo de solicitud se podrá obtener dentro de la página Web del Gobierno de La Rioja a través del Servicio de Atención al Ciudadano (SAC) en su módulo servicios y a través de la página Web del IRVI, S.A. La solicitud se podrá ser formulada según modelo oficial.

Los solicitantes podrán designar la entidad de crédito preferente de entre las que tengan suscrito el oportuno Convenio de Colaboración con la Consejería competente en materia de vivienda.

La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos de los que se presentará original y copia compulsada:

a) Documento nacional de identidad o pasaporte, y permiso de residencia en caso de ser extranjero, de los solicitantes.

b) Declaración o declaraciones completas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al período impositivo inmediatamente anterior a la solicitud, con plazo de presentación vencido, de todos los solicitantes de la hipoteca.

c) Si el solicitante estuviera exento de la citada obligación, se acompañará una declaración responsable de dicha exención, con documentación acreditativa de la generación de ingresos, vida laboral y/o en su caso certificado del Servicio Riojano de Empleo, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa. En el supuesto de trabajadores autónomos, se acompañará certificación de estar al corriente en el pago de las cuotas a la Seguridad Social y declaración trimestral de ingresos, en su caso.

d) Contrato laboral y las tres últimas nóminas.

e) Nota simple informativa de consulta al Índice Central expedida por el Registro de la Propiedad.

f) Nota simple del registro de la propiedad de la vivienda.

g) Contrato de compraventa, reserva o arras suscrito por los solicitantes.

h) Recibo liquidado del IBI correspondiente al ejercicio vencido, si es titular de vivienda.

Además de la documentación indicada, si se trata de vivienda usada, se aportará la siguiente documentación:

\* La escritura de propiedad de la vivienda.

\* Recibo liquidado del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de la vivienda que se pretende financiar con la Hipoteca Joven correspondiente al ejercicio vencido.

\* Certificado de la Comunidad de Propietarios acreditativo de estar al corriente de los pagos correspondientes a la vivienda.

La firma de la solicitud implicará la autorización a la Dirección General de Vivienda y al Instituto de la Vivienda de La Rioja para recabar los datos que obren en poder de otras Administraciones o de sus organismos públicos que resulten necesarios para tramitar la solicitud de Hipoteca Joven de La Rioja y las solicitudes de ayudas y pago previstas a favor de sus beneficiarios, así como para comprobar la veracidad de los datos consignados en dichas solicitudes. Asimismo, la firma de la solicitud implicará la autorización para solicitar la práctica de la tasación por tasador independiente designado por la entidad financiera, el compromiso de los solicitantes de abonar su importe, con independencia de que el préstamo hipotecario resulte definitivamente autorizado y/o firmado, y la autorización a la entidad financiera para remitir al gestor copia del certificado de tasación al expediente.

2.- Presentada la documentación completa, el Instituto de la Vivienda de La Rioja, (IRVI,S.A.) Comprobará el cumplimiento de los requisitos para ser beneficiario de la Hipoteca Joven establecidos en el artículo 66 de esta Orden. En los casos en los que se cumplan dichos requisitos, remitirá a la entidad financiera designada por el solicitante la solicitud de préstamo hipotecario y la documentación aportada para su conocimiento y consideración.

La entidad financiera dispondrá de un plazo de un plazo máximo de 72 horas desde la recepción de la solicitud de préstamo hipotecario para contestarla, por escrito remitido al Instituto de la Vivienda de La Rioja, (IRVI, S.A.) En el que deberá constar de forma expresa si se autoriza su concesión, condicionada al resultado de la tasación, o si se deniega. La entidad financiera solo podrá denegar la concesión del préstamo en supuestos en los que concurran circunstancias excepcionales, debidamente motivadas, que deberán constar en dicho escrito de contestación a la solicitud de préstamo. A fin de permitir la valoración del riesgo, el solicitante deberá autorizar a la entidad financiera para recabar datos de la Central de Información de Riesgos del Banco de España y registros análogos.

3.- Una vez autorizada la concesión del préstamo, condicionada a la tasación, se procederá a su práctica por tasador independiente, designado por la propia entidad financiera, que deberá ser abonada, en todo caso, por los solicitantes, con independencia de que se proceda o no finalmente a la autorización y firma del préstamo hipotecario.

La cuantía básica del préstamo hipotecario será del 80 % del valor de la tasación de la vivienda, si bien podrá incrementarse hasta el 120 % de dicho valor mediante la presentación de avales. En estos supuestos si los solicitantes no presentan avales suficientes, se entenderá la solicitud de hipoteca joven irregularmente presentada, procediendo el gestor de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

4.- Autorizada definitivamente por la entidad financiera la concesión del préstamo, los solicitantes podrán, si a su derecho conviene, firmar la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en las condiciones establecidas en el artículo 67 de esta Orden. En ese caso, la entidad financiera notificará al gestor la formalización de dicha escritura y emitirá certificado acreditativo de estos extremos:

- Identificación de los prestatarios.
- Fecha de firma de la escritura de formalización del préstamo hipotecario.
- Importe del préstamo hipotecario.
- Importe derivado del diferencial de 0,38 puntos de interés anual durante treinta y tres meses, siguientes a la fase inicial de solo amortización, calculado al euribor de la fecha de firma de la Hipoteca.
- Firma de la póliza de Seguro Multirriesgo de hogar del hogar que garantizará el continente conforme a la tasación de la vivienda y 6000 euros de contenido, su importe y pago por el prestatario.
- Importe de la tasación y su abono por el prestatario.
- Valor de la tasación de la vivienda.
- Vinculación de los productos indicados en el artículo 69 de esta Orden.

El importe máximo de los gastos derivados de tasación de la vivienda objeto de la Hipoteca Joven y de la subvención por este concepto no podrá superar 170 euros, IVA incluido, por vivienda, asumiendo la entidad financiera el exceso de coste, si lo hubiera.

El importe máximo de la póliza de seguro multirriesgo de hogar del programa que deberá abonar el titular del préstamo no podrá superar 75 euros, IVA incluido, por vivienda y año, asumiendo la entidad financiera el exceso del coste de la prima, si lo hubiera. Dicho importe de 75 euros constituirá, asimismo, el importe máximo de la subvención por este concepto.

5.-. En caso de denegación de la Hipoteca Joven por la entidad financiera, el interesado podrá dirigir su solicitud a otra entidad financiera de las convenidas con la Consejería con competencias en materia de vivienda para este programa en el plazo de diez días a partir del día siguiente a la comunicación del traslado de la contestación de la entidad.

A los efectos de comprobar el cumplimiento de requisitos para autorizar la concesión del préstamo hipotecario, así como para la concesión y pago de la subvenciones, sólo se tendrá en consideración el valor de la tasación de la vivienda realizada por conducto de la entidad financiera inicialmente designada en la primera solicitud de Hipoteca Joven.

#### Artículo 75. Solicitud de ayudas.

1.- Una vez firmado el préstamo hipotecario, los interesados en acogerse a las ayudas previstas para Hipoteca Joven de La Rioja en el artículo 68 de esta Orden, deberán presentar la solicitud de ayudas en el Instituto de la Vivienda de La Rioja, (IRVI,S.A.), en el Registro General de la Comunidad Autónoma y por los demás medios fijados por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El modelo de solicitud se podrá obtener dentro de la página Web del Gobierno de La Rioja a través del Servicio de Atención al Ciudadano (SAC) en su módulo servicios y en la página Web del Instituto de la Vivienda de La Rioja.

El plazo para presentar la solicitud de ayudas será de cuatro meses a partir de la fecha de la firma de la escritura de formalización del préstamo. Transcurrido dicho plazo sin presentar la solicitud se entenderá caducado el derecho a solicitarla.

Los interesados deberán aportar a la solicitud la siguiente documentación, original y copia compulsada:

- Escritura de formalización del préstamo hipotecario.
- Volante de empadronamiento familiar actualizado en la vivienda.
- Justificante de gastos notariales y registrales correspondiente a los gastos de escrituración y registro.
- Ficha de alta de terceros debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

2.- Además, el Instituto Riojano de Vivienda de La Rioja (IRVI, S.A.), aportará al expediente de ayudas el certificado bancario previsto en el apartado 4 del artículo anterior.

#### Artículo 76. Concesión de ayudas y pago del primer plazo.

1.- Una vez comprobado por la Administración la firma del préstamo hipotecario en las condiciones establecidas en el presente capítulo, la Consejería con competencias en materia de vivienda dictará Resolución por la que se concedan las subvenciones a los beneficiarios de la Hipoteca Joven de La Rioja.

En dicha Resolución, además de los datos de identificación del expediente y de los beneficiarios, constarán los siguientes extremos:

- Ubicación de la vivienda y anejos.
- Ingresos familiares del solicitante o solicitantes y repercusión en los mismos de la cuota resultante del préstamo.
- Fecha y entidad ante la que se formaliza la escritura de préstamo hipotecario, su importe y el de la cuota hipotecaria resultante.
- Importe derivado del diferencial de 0,38 puntos de interés anual durante treinta y tres meses, siguientes a la fase inicial de solo amortización, calculado al euribor de la fecha de firma de la Hipoteca.
- Importe que corresponde subvencionar en concepto de Seguro Multirriesgo de hogar que garantizará el continente conforme a la tasación de la vivienda y 6000 euros de contenido.
- Importe de la subvención por la tasación de la vivienda.
- El importe de la subvención por gastos notariales y de registro que asciende a 360 euros.
- Importe total de la subvención concedida a favor del solicitante.
- Programación y calendario de pagos conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

2.- Asimismo, en la Resolución de ayudas se reconocerá la obligación de pago a favor de los beneficiarios por el importe resultante de la suma de los siguientes importes:

- Importe de la subvención en concepto de tasación.

- Importe de la subvención en concepto de gastos notariales y registrales por importe de 360 euros.

Artículo 77.- Forma y condiciones de pago de las ayudas en concepto de seguro y diferencial.

1.- La subvención por importe equivalente al diferencial de 0,38 puntos de interés anual en las condiciones establecidas en la presente Orden, así como la del importe de seguro multirriesgo del hogar se pagarán, previa resolución favorable de la Consejería con competencias en materia de vivienda, en tres pagos anuales, a anualidad vencida desde la fecha de firma del préstamo hipotecario:

- En el primer pago se abonará el importe del diferencial de 0,38 puntos de interés anual correspondiente a la primera anualidad de vigencia del préstamo hipotecario, así como el importe de seguro multirriesgo del hogar de la anualidad vencida desde la fecha de firma del préstamo hipotecario.

- En el segundo pago se abonará el importe del diferencial de 0,38 puntos de interés anual correspondiente a la segunda anualidad de vigencia del préstamo hipotecario, así como el importe de seguro multirriesgo del hogar de la última anualidad vencida.

- En el tercer pago se abonará el importe del diferencial de 0,38 puntos de interés anual correspondientes a la tercera anualidad del préstamo hipotecario, así como el importe de seguro multirriesgo del hogar de la última anualidad vencida.

2.- El interesado deberá presentar la solicitud de pago en el plazo máximo de dos meses a partir de la fecha de vencimiento de la anualidad anterior, contada desde la fecha de firma del préstamo hipotecario.

Transcurrido ese plazo sin presentar la solicitud se perderá el derecho al cobro procediéndose al archivo del expediente, mediante la correspondiente Resolución.

A dicha solicitud el interesado deberá aportar el volante de empadronamiento familiar actualizado. El Instituto de la Vivienda de La Rioja adjuntará a la solicitud de pago, certificado expedido por la entidad financiera acreditativo de la vigencia del préstamo hipotecario, del cumplimiento por el beneficiario de sus obligaciones de pago, tanto de las cuotas del préstamo y como del seguro multirriesgo de hogar y de la vinculación de productos prevista en el artículo 69 de esta orden.

3.- Sólo se cobrará la ayuda si se justifica la vigencia del préstamo durante la anualidad correspondiente completa, sin que exista la posibilidad de pagar exclusivamente la parte proporcional de la cantidad concedida correspondiente a la vigencia parcial del mismo en dicha anualidad.

4.- Para los supuestos de autopromoción, el pago de las ayudas en concepto de tasación y subvención adicional por gastos notariales y registrales, se realizará en la forma y plazo indicado en el artículo anterior; la subvención equivalente al importe derivado del diferencial de 0,38 puntos de interés anual y del seguro multirriesgo del hogar se efectuará en la forma expuesta en el apartado anterior, a partir de la anualidad siguiente a la expiración del periodo de carencia, debiéndose presentar la solicitud de pago a tal fin en el plazo de dos meses a partir de la fecha de dicho vencimiento.

Artículo 78. Disolución de condominio.-

1.- La disolución de condominio en el plazo de tres años desde la formalización del préstamo hipotecario, una vez autorizada por la entidad financiera y debidamente formalizada, deberá ser comunicada por dicha entidad al Instituto de la vivienda de La Rioja. En todo caso, se mantendrán las condiciones de la hipoteca joven a favor del titular subrogado.

2.- La Consejería con competencias en materia de vivienda, previo informe del Servicio de Vivienda, dictará Resolución de pérdida de derecho al cobro en el expediente de ayudas correspondiente a dicho préstamo, anulando el crédito dispuesto de las anualidades pendientes de pago y archivando el expediente en los supuestos en los que concurriesen alguna de las siguientes circunstancias en el titular subrogado al tiempo de la solicitud de la hipoteca joven:

- Tener más de cuarenta años.
- Superar la cuota del préstamo el 35% de sus ingresos brutos.
- Ingresos inferiores a 0,75 veces IPREM.

3.- Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior los supuestos de disolución de matrimonio o ruptura de parejas de hecho debidamente inscritas en registros públicos oficiales cuando el matrimonio o la inscripción fueran anteriores a la solicitud de hipoteca joven.

Esta circunstancia se acreditará mediante la presentación de la sentencia judicial firme de separación o divorcio, en el caso de los matrimonios, y el certificado oficial de inscripción registral y auto judicial de disolución de bienes en el supuesto de parejas de hecho.

Artículo 79.- Cancelación anticipada del préstamo.

La entidad financiera deberá comunicar al Instituto de la Vivienda de La Rioja la cancelación anticipada en los tres primeros años desde la formalización de préstamo. En estos supuestos, la Consejería con competencias en materia de vivienda, previo informe del Servicio de Vivienda, dictará Resolución de pérdida de derecho al cobro en el expediente de ayudas correspondiente a dicho préstamo, anulando el crédito dispuesto de las anualidades pendientes de pago y archivando el expediente.

Capítulo XI. Bolsa de vivienda en alquiler.

Artículo 80. Ámbito de aplicación.

1.- En el presente capítulo se desarrolla la gestión de la Bolsa de Vivienda en Alquiler regulada en los artículos 52 a 55 del Decreto 43/2008, de 27 de junio por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja, así como el procedimiento para el reconocimiento y pago de las ayudas a sus beneficiarios.

2.- Las actuaciones de gestión de la Bolsa de Vivienda en Alquiler reguladas en el presente capítulo se tramitarán en las oficinas del Instituto de la Vivienda de La Rioja y de las Administraciones Públicas o entidades sin ánimo de lucro con las que se haya suscrito el correspondiente convenio de colaboración.

Artículo 81. Objeto.

Con esta figura se pretende facilitar el acceso a la vivienda existente en alquiler, especialmente a los jóvenes, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo a los propietarios garantías adicionales.

## Artículo 82. Condiciones de la vivienda.

Las viviendas acogidas a la Bolsa de Vivienda en Alquiler de La Rioja no tienen limitaciones en cuanto a programa y/o superficie, debiendo cumplir exclusivamente las condiciones mínimas de habitabilidad y no disponer de cargas que impidan su arrendamiento.

### Sección 1ª. Gestión.

## Artículo 83. Inscripción en la Bolsa de Vivienda en Alquiler.

1.- Los demandantes de vivienda en arrendamiento interesados en arrendar a través de la Bolsa de Vivienda deberán acudir a las oficinas gestoras para inscribirse. Para ello será necesario cumplimentar oportuna solicitud. En dicha solicitud deberán constar los datos identificativos de todos los solicitantes, su situación económico-laboral, con mención expresa de los ingresos actuales y del ejercicio fiscal anterior con plazo de presentación vencido, su solvencia económica por el plazo de cinco años o del fiador, así como las condiciones de la vivienda que se demanda, precio, ubicación, superficie y cualquier otro de interés.

2.- Los propietarios interesados en arrendar su vivienda a través de la Bolsa de Vivienda deberán aportar original y copia compulsada de la siguiente documentación:

- Documento Oficial de Identificación (D.N.I. / Pasaporte /Tarjeta de Residencia).
- Escritura de Propiedad de la vivienda.
- Ultimo recibo liquidado del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Nota Simple Informativa de la vivienda con indicación de cargas expedida por el Registro de la Propiedad.

Una vez revisada la documentación aportada y comprobado que la vivienda ofrecida cumple los requisitos exigidos para ser arrendada en la Bolsa de Vivienda, el gestor visitará la vivienda acompañado por su propietario para examinar y verificar su estado general y condiciones de ocupación.

Efectuada la visita previa a la vivienda, el propietario y el gestor acordarán, en su caso, la inclusión de la vivienda en la Bolsa de Vivienda en Alquiler y el importe del arrendamiento.

3.- En el supuesto de viviendas libres el importe del arrendamiento inicial no podrá superar en ningún caso el 5,5 % del precio máximo de legal de referencia fijado para las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento de renta concertada a diez años, establecido en el artículo 30 de esta Orden o el 9 % de dicho precio si la vivienda tiene una superficie útil igual o inferior a 70 m<sup>2</sup>.

Si se trata de vivienda protegida, el importe del arrendamiento deberá ser igual o inferior a la establecida por la normativa procedente.

Alcanzado el acuerdo sobre el importe de la renta, el gestor y el propietario firmarán la Nota de Encargo en virtud de la cual el gestor se compromete a realizar en exclusiva las actuaciones oportunas para arrendar la vivienda entre los demandantes inscritos, por un plazo de dos meses a contar desde la fecha de su firma, con posibilidad de prórroga por iguales periodos, previo acuerdo de ambas partes. El propietario entregará, en su caso las llaves al gestor en el momento de la firma. En

la Nota de Encargo deberá constar expresamente, además de los datos identificativos de los propietarios, la ubicación, descripción y superficie de la vivienda y anejos, el precio del arrendamiento, los gastos de comunidad y el importe de la fianza.

Una vez firmada la Nota de Encargo, la vivienda quedará inscrita y registrada en la Bolsa de Vivienda en Alquiler.

4.- La firma de la solicitud y de la nota de encargo implicará la autorización a la Dirección General de Vivienda, al Instituto de la Vivienda de La Rioja y a otras administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro conveniadas, para recabar los datos que obren en poder de otras Administraciones o de sus organismos públicos que resulten necesarios para realizar las actuaciones propias de la gestión de la Bolsa de Vivienda en Alquiler, así como para comprobar la veracidad de los datos consignados en dicha solicitud y nota de encargo.

Artículo 84. Inventario de la vivienda, ofrecimiento a los demandantes y preparación del contrato de alquiler.

1.- El gestor visitará la vivienda y elaborará un inventario detallado de la misma en el que quede constancia de su estado y de las condiciones de ocupación. En el inventario se describirán los bienes muebles y enseres que hay en cada estancia así como los servicios con los que cuenta la vivienda.

2.- El gestor ofrecerá la vivienda a los demandantes inscritos en la Bolsa de Vivienda que pudieran estar interesados por ajustarse a sus pretensiones las condiciones de la vivienda, ubicación, renta, tamaño y cualquier otra circunstancia de interés.

3.- El demandante interesado en arrendar la vivienda deberá acreditar debidamente los datos indicados en su solicitud de inscripción en la Bolsa, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83.3 de esta Orden.

4.- Constatado el cumplimiento de requisitos, si el propietario estuviera interesado en solicitar las ayudas previstas y previamente a la firma del contrato de arrendamiento, deberá estar autorizada la póliza de crédito a favor del demandante de la vivienda por la entidad financiera que dicho demandante designe de entre las que tengan suscrito convenio de colaboración con el Instituto de la Vivienda de La Rioja a tal fin.

En estos casos, el demandante de vivienda deberá cumplimentar y presentar en la oficina del gestor la solicitud de crédito, que tramitará el gestor de la Bolsa de la Vivienda en Alquiler, y a la que acompañará, los efectos de valoración del riesgo por la entidad, el oportuno documento de autorización a la entidad financiera para recabar datos de la Central de Información de Riesgos del Banco de España y registros análogos.

El crédito tendrá las siguientes condiciones:

Tipo de interés: 0,00 %

Comisión apertura: 0,00%

Comisión de cancelación anticipada: 0,00 %

Comisión de amortización parcial: 0,00 %

Financiación básica y garantías de la financiación básica: El importe del arrendamiento del primer semestre.

Plazo: 1 año renovable anualmente con un máximo de cinco años.

Interés por descubierto: 0, 00%.

Fiador: El Instituto de la Vivienda de La Rioja.

5.- La entidad financiera solo podrá denegar el crédito por circunstancias excepcionales debidamente motivadas que deberán constar de forma expresa en el escrito de contestación remitido al gestor en el plazo máximo de 72 horas desde la fecha de recepción por la entidad de la solicitud. En este caso, la solicitud de crédito podrá presentarse en otras Entidades que tengan suscrito Convenio al efecto.

No se podrá firmar el contrato de arrendamiento en los supuestos en los que el propietario cumpla requisitos y esté interesado en solicitar ayudas si la entidad financiera no autoriza el crédito a favor de quien pretende su firma como arrendatario.

Artículo 85. Firma del contrato.

1.- El contrato de arrendamiento se firmará por el propietario y la parte arrendataria, por triplicado y a un solo efecto en las oficinas del gestor y tendrá naturaleza de contrato privado.

2.- El contrato de arrendamiento de la vivienda se celebrará con la vigencia mínima de un año prorrogable, será redactado de conformidad con la vigente ley de arrendamientos urbanos. No se permitirá introducir en el contrato ninguna cláusula que contravenga lo dispuesto en dicha normativa o resulte lesiva para los derechos de las partes. Al contrato se adjuntará el inventario de la vivienda, firmado por ambas partes en prueba de su conformidad con el estado y condiciones de ocupación de la vivienda.

Artículo. 86. Contrato de arrendamiento con ayudas para el propietario.

1.- Si el propietario de la vivienda cumple requisitos para obtener ayudas y manifiesta su voluntad de solicitarlas, una vez autorizado el crédito a favor del demandante en arrendamiento de su vivienda, se procederá a la firma del contrato de arrendamiento y del contrato de crédito en un solo acto.

2.- En el contrato de arrendamiento se dejará constancia expresa de los siguientes pactos:

- El cobro y pago de las rentas se realizará a través de la cuenta de crédito suscrita al efecto por el arrendatario y se destinará exclusivamente a tal fin.

- Para los supuestos de impago de rentas, la autorización expresa del propietario para la subrogación del Instituto de la Vivienda de La Rioja en los derechos y acciones que pudieran corresponderle frente al arrendatario en orden a reclamar el reintegro de los importes abonados durante el período de duración establecido en el contrato de arrendamiento con el máximo de cinco años, comprendiendo dicho importe el principal, los intereses, costas y gastos judiciales o extrajudiciales que se hubiesen podido causar, así como en los derechos y acciones previstas en el ordenamiento jurídico para instar la resolución del contrato de arrendamiento y el correspondiente desahucio en el supuesto de impago de rentas. Esta subrogación será eficaz desde la firma del contrato de arrendamiento en la que conste sin necesidad de ningún otro requisito ulterior.

A estos efectos, se entenderá impago de rentas, la falta de pago al vencimiento del plazo previsto en el contrato a tal fin, de dos mensualidades seguidas o tres mensualidades alternas.

- Las partes podrán resolver el contrato de mutuo acuerdo dentro de vigencia del primer año, previa comunicación al Instituto de la Vivienda de La Rioja y en ese caso, el propietario deberá devolver al Instituto las cantidades correspondientes a las mensualidades de renta cobradas anticipadamente sin ocupación efectiva de la vivienda por la misma parte arrendataria firmante del contrato.

- En los supuestos de incumplimiento por no atender la obligación de pago, el propietario se obliga a dejar su vivienda en la Bolsa de Vivienda en Alquiler durante un plazo como mínimo igual el plazo del pago adelantado de rentas previsto en el contrato a fin de gestionar por el Instituto de la Vivienda de La Rioja, (IRVI, S.A.) Su arrendamiento con otro arrendatario. Si vencido dicho plazo y ofrecido por el Instituto arrendatario interesado en arrendar la vivienda que cumpla requisitos, no se hubiese firmado nuevo contrato, el propietario devolverá las rentas correspondientes a las mensualidades en las que la vivienda hubiese estado desocupada.

- La novación subjetiva de la parte arrendataria deberá ser previamente comunicada y expresamente autorizada por el propietario y el Instituto de la Vivienda de La Rioja, (IRVI, S.A.) Y será causa de Resolución contractual si no existe dicha comunicación previa y el consentimiento expreso del propietario y del Instituto.

- En cualquier caso, la resolución del contrato de arrendamiento, deberá ser comunicada a la entidad gestora y formalizada en sus oficinas.

- La contratación del Seguro Multirriesgo de hogar a través de la Bolsa de Vivienda en Alquiler o la intención del propietario de solicitar la subvención por el importe equivalente del mismo, prevista para el supuesto de preexistencia de un seguro multirriesgo de hogar sobre la vivienda pagada por el propietario.

- El propietario tendrá derecho al cobro anticipado de las rentas correspondientes al primer y al segundo semestre durante el primer año de vigencia del contrato, así como cobro garantizado de las rentas durante el período de duración establecido en el contrato de arrendamiento con el máximo de cinco años, siempre que la vivienda esté ocupada, desde la firma del contrato de arrendamiento.

- No se admitirá la firma de más de un contrato entre los mismos sujetos y sobre la misma vivienda, dentro del periodo de cinco años.

3.- En el acto de la firma del contrato de arrendamiento, el propietario de la vivienda firmará un documento de garantía de cobro de rentas que haga viable el ejercicio por el Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI, S.A.) de la acción de resolución del contrato de arrendamiento frente al arrendatario por incumplimiento de su obligación de pago de las rentas, y permita el lanzamiento del deudor. A tal fin y en dicho documento, el propietario aceptará expresamente cobrar una cantidad igual a las rentas dejadas de abonar desde la primera mensualidad impagada hasta el lanzamiento del arrendatario, de la siguiente forma:

\* La cantidad que importen las rentas desde la primera mensualidad impagada hasta la fecha en que se dicte la sentencia de resolución de contrato por impago de rentas y ésta sea firme: dentro de los quince días siguientes de la fecha de la sentencia.

\* La cantidad sobrante hasta el lanzamiento del arrendatario dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se haya procedido al lanzamiento

Artículo 87. Prestación de servicios.

1.- Los gestores de la Bolsa de Vivienda en Alquiler prestarán a sus beneficiarios, tanto propietarios como arrendatarios, un servicio integral de asesoramiento permanente en materia de arrendamiento que comprende la información previa a la firma del contrato de alquiler, su redacción y presencia en el acto de la firma, así como la revisión de la renta anual, tramitación de la resolución del contrato, mediación en caso de conflicto o discrepancia de las partes y la atención de cualquier consulta jurídica que pudiera surgir sobre su cumplimiento y aplicación.

Todos los servicios prestados por los gestores de la Bolsa de Vivienda serán gratuitos.

2.- Las entidades gestoras podrán requerir a los propietarios y a los demandantes de vivienda cualquier otra documentación complementaria que se considere necesaria para acreditar los requisitos que establece el Decreto 43/2008, de 27 de junio y el presente capítulo de la orden de desarrollo tanto para la inscripción en la Bolsa de Vivienda en Alquiler, como para la firma del contrato y la obtención y cobro de ayudas.

Toda la documentación a presentar cuyos datos obren en poder de otras Administraciones o de sus organismos públicos podrá ser sustituida, en su caso, por una autorización del interesado a la Dirección General competente en materia de vivienda para la obtención de dicha documentación por su conducto.

Sección 2ª. Ayudas.

Artículo 88. Beneficiarios.

1.- La gestión de las ayudas que pudieran corresponder al propietario y al arrendatario se realizará a través del Instituto de la Vivienda de La Rioja, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

2.- Los beneficiarios de las ayudas de la Bolsa de Vivienda en Alquiler previstas en el Decreto 43/2008, de 27 de junio podrán ser tanto los propietarios como los arrendatarios que celebren un contrato de arrendamiento a través de dicho programa con sujeción a las normas establecidas al efecto en el presente capítulo.

3.- No podrá existir parentesco, por consanguinidad hasta el tercer grado o por afinidad hasta el segundo grado, entre el arrendador y cualquiera de los arrendatarios.

Artículo 89. Requisitos.

1.- Propietarios.

a) Sólo podrán alquilar a través de la Bolsa de Vivienda en alquiler las personas físicas.

b) No se exigen requisitos de ingresos mínimos o máximos para que obtengan ayudas los propietarios de viviendas arrendadas a través de la bolsa.

c) Podrán beneficiarse de las ayudas que se indican en el artículo siguiente cuando la renta de la vivienda sea inferior a la renta máxima establecida para la vivienda en arrendamiento de renta básica a 10 años del artículo 34.1 a) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en relación con el artículo 32.1 a) del mismo, es decir, no supere el 5,5 % del precio máximo legal de referencia fijado para las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento de renta básica en el artículo 30 de la presente Orden, o el 9 % de dicho precio si la vivienda tiene una superficie útil igual o inferior a 70 m<sup>2</sup>.

d) Si la vivienda tuviera garaje, trastero o ambos, se aplicará a efectos de sus precios máximos legales de referencia, así como para la determinación del precio máximo legal total lo establecido en el artículo 19.4 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio en relación al artículo 30 de esta orden.

## 2.- Arrendatarios.

Los arrendatarios de la Bolsa de Vivienda en alquiler podrán obtener las ayudas estatales y autonómicas a los arrendatarios si cumplen los requisitos establecidos en el artículo 44 del Decreto 43/2008, de 27 de junio,

### Artículo 90. Ayudas.

1.- Los propietarios que alquilen su vivienda a través de la Bolsa de Vivienda en alquiler, con los requisitos establecidos en el artículo anterior, podrán obtener las ayudas previstas en el artículo 55.1 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

2.- Los arrendatarios que cumplan los requisitos exigidos en el artículo anterior podrán obtener la ayuda estatal establecida en los artículos 15 y 16 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y la ayuda autonómica establecidas en el artículo 45 del Decreto 43/2008, de 27 de junio.

### Artículo 91. Solicitud de ayudas.

#### 1.- Arrendatarios

a) Una vez firmado el contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá solicitar las ayudas en los plazos y forma establecidos en esta orden para la tramitación de las ayudas a los arrendatarios.

b) El impago de la renta mensual de tres o más mensualidades conllevará la baja forzosa de los arrendatarios del Registro de solicitantes de vivienda protegida, salvo causa justificada, así como la prohibición de nueva inscripción en la Bolsa de Vivienda en Alquiler.

#### 2.- Propietarios:

a).- Los interesados en acogerse a las ayudas previstas para los propietarios de la Bolsa de Vivienda en Alquiler en el artículo anterior presentarán en el mismo acto de la firma del contrato, la solicitud de ayudas, que podrá efectuarse según modelo oficial.

A la solicitud deberá acompañarse la siguiente documentación, original y copia para compulsar:

- Contrato de arrendamiento.

- Declaración expresa firmada por los propietarios de que no existe parentesco, por consanguinidad hasta el tercer grado o por afinidad hasta el segundo grado, entre el arrendador y cualquiera de los arrendatarios.

- Ficha de alta de terceros debidamente cumplimentada y firmada por el propietario.

- Recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda arrendada correspondiente a la última anualidad vencida o certificación acreditativa de su importe emitido por el Centro de Gestión Catastral.

b).- Además de la documentación indicada, en el supuesto de que en el contrato de arrendamiento conste la intención del propietario de solicitar la subvención por el importe equivalente al de la póliza de seguro multirriesgo de hogar de la Bolsa de Vivienda en Alquiler, el solicitante deberá aportar:

- Ultimo recibo de pago de la póliza de seguro multirriesgo del hogar preexistente sobre la vivienda arrendada, vigente en el momento de la solicitud.

El justificante del importe de la póliza de seguro multirriesgo de la Bolsa de Vivienda en Alquiler lo aportará el gestor.

Artículo 92. Concesión de las ayudas a los propietarios y pago del primer plazo.

1.- Una vez comprobado el cumplimiento de requisitos, previo informe favorable del Servicio de Vivienda, la Consejería con competencias en materia de vivienda dictará Resolución por la que se concedan las subvenciones solicitadas, a anualidad vencida, por importe del recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda arrendada correspondiente a la última anualidad a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento y el importe equivalente al de la póliza de seguro multirriesgo de hogar de la Bolsa de Vivienda en Alquiler a la fecha de firma del contrato de alquiler, en el supuesto previsto en el artículo 91. 2 b) de la presente Orden.

En dicha Resolución, además de los datos de identificación del expediente y del solicitante, se indicarán los siguientes extremos:

- Fecha de la firma del contrato de alquiler.
- Importe de la renta de alquiler anual.
- Datos de la vivienda y anejos: ubicación y superficie útil.
- Recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda alquilada.
- Importe de la póliza de seguro multirriesgo de hogar de la Bolsa de Vivienda en Alquiler, en el supuesto previsto en el artículo 91.2 b) de la presente Orden.
- Importe total de las subvenciones concedidas.
- Programación y calendario de pagos conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Las ayudas se concederán por un plazo máximo de cinco años desde la celebración del contrato de arrendamiento siempre que dicho contrato esté en vigor.

2.- Asimismo, en la Resolución de ayudas se reconocerá la obligación de pago a favor de los beneficiarios por el importe resultante de la suma de los siguientes importes:

- Importe del recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda arrendada, correspondiente a la última anualidad vencida.
- Importe del seguro multirriesgo del hogar de la Bolsa de Vivienda en Alquiler, en los casos previstos en el apartado 2.b) del artículo 91 de esta Orden.

Artículo 93. Forma y condiciones de pago de las ayudas a los propietarios.

1.- El reconocimiento y la obligación de pago de la subvención equivalente al importe del recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda arrendada correspondiente a la última anualidad vencida y al importe del seguro multirriesgo del hogar de la Bolsa de Vivienda en Alquiler, en los casos previstos en el apartado 2.b) del artículo 91 de esta Orden, se producirán mediante pagos anuales, a anualidad vencida, tomando como referencia el importe correspondiente a la primera anualidad, previa solicitud de pago.

2.- El interesado deberá presentar la solicitud de pago en el plazo máximo de dos meses a partir de la fecha de vencimiento de la anualidad anterior, que se computará a partir de la fecha de la solicitud y aportar a la misma el recibo de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda arrendada correspondiente a la última anualidad vencida y en los casos previstos en el apartado 2.b) del artículo 91 de esta Orden, el último recibo de pago de la póliza de seguro multirriesgo del hogar preexistente sobre la vivienda arrendada, vigente en el momento de la solicitud.

Transcurrido ese plazo sin presentar la solicitud se perderá el derecho al cobro procediéndose al archivo del expediente, mediante la correspondiente Resolución.

3.- En los supuestos de resolución del contrato sin finalizar la anualidad, se procederá a pagar al propietario de la vivienda la parte proporcional de la cantidad concedida, correspondiente a la vigencia parcial del contrato en dicha anualidad.

Disposición adicional primera. Criterios de interpretación.

Los vacíos legales que pudieran surgir en la aplicación de la presente Orden, se interpretarán de conformidad con los criterios establecidos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en el Decreto 43/2008, de 27 de junio, en el Decreto 14/2006 regulador del régimen jurídico de las subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, Real Decreto 887/2006, la ley 30/1992, de 26 de noviembre del Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como en las demás disposiciones concordantes.

Disposición adicional segunda. Exoneración de particulares.

Los particulares que soliciten las ayudas recogidas en la presente Orden, quedarán exonerados de la obligación de acreditar hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias o de la Seguridad Social, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.2.h del Decreto 14/2006. En los casos de ayudas contempladas en la presente Orden, que impliquen pagos anticipados, los beneficiarios de las mismas quedarán exonerados de la obligación de presentar garantías, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 21.2.h) del Decreto 14/2006, de 16 de febrero, regulador del régimen jurídico de las subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Disposición adicional tercera. Límites a las ayudas económicas.

Las ayudas económicas reguladas en la presente Orden están sujetas al cumplimiento de los requisitos y al procedimiento que se contienen en la misma, en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en el Decreto 43/2008, de 27 de junio, así como en lo que resulte de aplicación del Decreto 14/2006, de 16 de febrero, regulador del régimen jurídico de las subvenciones en el Sector Público en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Su concesión queda condicionada a las disponibilidades presupuestarias de las Administraciones concedentes y a las limitaciones establecidas en el Convenio Marco suscrito por la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ministerio de Vivienda, sobre actuaciones de vivienda y suelo del Plan 2005-2008.

Disposición adicional cuarta. Obligaciones de los beneficiarios.

Serán obligaciones del beneficiario:

a) El sometimiento a las actuaciones de comprobación a efectuar por la Administración concedente, a las de control financiero que corresponda a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en relación con las subvenciones y ayudas concedidas y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas.

b) Comunicar la obtención de otras subvenciones o ayudas para la misma finalidad, procedentes de cualquiera Administraciones o Entes públicos o privados, nacionales o internacionales.

Disposición adicional quinta. Concepto de gastos realizados.

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

Disposición adicional sexta. Plazo general de resolución.

El plazo máximo para dictar y notificar las resoluciones de las solicitudes en los procedimientos tramitados con arreglo a esta Orden, será de tres meses.

En todo caso, transcurrido este plazo sin emitir resolución expresa, el interesado deberá entender su petición desestimada por silencio administrativo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 42 de la ley 30/1992, de 30 de noviembre.

Disposición adicional séptima. Jóvenes.

A efectos de todos los preceptos contenidos en la presente Orden se considerarán jóvenes aquellas personas que en el momento de solicitud de las ayudas no tengan todavía treinta y seis años de edad cumplidos.

Disposición adicional octava.- Autorización para recabar información.

La presentación de cualquier solicitud establecida al amparo del articulado implica la autorización a la Dirección General competente en materia de vivienda para recabar los datos que obren en poder de otras Administraciones, así como de las personas interesadas mediante la petición de documentación complementaria que se considere necesaria para la comprobación de la veracidad de los datos consignados y el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del procedimiento.

Disposición adicional novena.- Lugar de presentación de las solicitudes.

Las solicitudes contempladas en la presente Orden se podrán presentar en el Registro General de la Comunidad Autónoma y por los demás medios fijados por el artículo 6 del Decreto 58/2004, de 29 de octubre por el que se regula el Registro en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus organismos públicos.

En los procedimientos gestionados por el Instituto de la Vivienda de La Rioja, Ayuntamientos y entes públicos dependientes, las solicitudes se podrán presentar también y de forma preferente, en sus correspondientes oficinas.

Disposición adicional décima - Momento de revisión del cumplimiento de requisitos para acceder a las viviendas y las ayudas objeto de la presente Orden.

1.- Sin perjuicio de la fecha de presentación de la solicitud de ayuda o calificación, el cumplimiento de los requisitos para acceder a las viviendas protegidas y las ayudas objeto de la presente Orden, se comprobarán con referencia a estos momentos:

a) En supuestos de vivienda protegida de nueva construcción con destino a compra y usada, el visado del contrato de compraventa.

b) En los supuestos de cooperativas, en el momento de la solicitud de calificación provisional.

c) En los supuestos de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a alquiler y alquiler con opción de compra, en el momento del visado del contrato de arrendamiento.

d) Para el resto de los supuestos, se estará a lo establecido en la presente Orden.

2.- En los supuestos a) y b) del apartado anterior, si los titulares de la vivienda en la escritura pública fueran, por motivo de matrimonio, diferentes al adquirente inicial de la vivienda, para obtener las ayudas autonómicas a la compra, la nueva unidad convivencial titular deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa.

Disposición adicional undécima - Superficie útil.

Cuando de la documentación presentada en las solicitudes que formulen los interesados a tenor de lo dispuesto en esta Orden no se deduzca la superficie útil de la vivienda o esta fuera incorrecta, se considerará como tal, el 80% de la superficie construida que figure en dicha documentación, salvo prueba en contrario certificada en informe expedido por técnico competente oportunamente visado.

Disposición adicional duodécima.- Contratos de alquiler objeto de subvención y limitación de renta.

Los contratos de alquiler de viviendas libres o protegidas, objeto de subvenciones o limitación de precio de renta al amparo del Plan Estatal 2005-2008 o del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008, deberán ajustarse a lo dispuesto en Ley de Arrendamientos Urbanos, excepto en lo expresamente regulado en la normativa sectorial.

Disposición transitoria primera.- Cálculo de ingresos familiares.

En las solicitudes presentadas con anterioridad al plazo de presentación de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente al período impositivo 2007, para el cálculo de los ingresos familiares a que se refiere el artículo 2 de esta Orden, se tendrá en consideración lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo.

Disposición transitoria segunda.- Solicitudes de calificación provisional y de ayudas presentadas con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

La presente Orden se aplicará a las solicitudes de calificación provisional y de ayudas presentadas a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Disposición derogatoria única. Normativa derogada.

A la entrada en vigor de la presente Orden, quedará derogada la Orden 2/2006, de 3 de abril de la Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, la Orden 2/2008, de 31 de enero por la que se establece el plazo de presentación de la solicitud de renovación de las ayudas autonómicas al arrendamiento previstas en la orden 2/2006, de 3 de abril, de La Consejería de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre financiación para la promoción, adquisición y adjudicación de viviendas protegidas y suelo correspondiente al plan estatal 2005-2008, en desarrollo del decreto 10/2006, de 27 de enero, la Orden 1/2007, de 19 de febrero, de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas por la que se determina el momento en el que se debe exigir el cumplimiento de los requisitos de acceso y financiación de las viviendas protegidas y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la misma.

Disposición final única. Entrada en vigor.

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

Logroño, a 15 de septiembre de 2008.- El Consejero, Antonino Burgos Navajas.

