



## CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

*Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012*

I.B.93

El Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 establece las líneas básicas de actuación en materia de vivienda en nuestra Comunidad para los próximos cuatro años y se aprueba en un escenario económico y financiero especialmente complicado caracterizado por la retracción de la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario.

El Gobierno de La Rioja pretende con la aprobación de este Plan aportar un instrumento útil para facilitar el acceso a la vivienda a precios asequibles, flexible para estimular la promoción de vivienda protegida y, con ella la actividad económica del sector, y eficaz a la hora de complementar y desarrollar el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, adaptándolo a las necesidades particulares de La Rioja de forma que puedan cumplirse las previsiones del mismo en nuestra Comunidad Autónoma.

El presente Decreto contempla medidas concretas para conseguir los objetivos fundamentales que orientan la política de vivienda del Gobierno de La Rioja, a saber, incentivar la promoción de viviendas protegidas en todas sus tipologías y regímenes, fomentar y mejorar la figura autonómica del arrendamiento con opción de compra a cinco años, facilitar el acceso al crédito para la compra de vivienda libre y protegida, incentivar la rehabilitación de viviendas y edificios, promover la salida al mercado de las viviendas protegidas calificadas para venta terminadas que permanecen desocupadas, mantener el esfuerzo como criterio para cuantificar el importe de las ayudas favoreciendo especialmente y de manera reforzada a los colectivos más necesitados de protección, ofrecer garantías a los propietarios de viviendas vacías para destinarlas al arrendamiento a precios inferiores a los del mercado y posibilitar un alquiler social a los colectivos más desfavorecidos, especialmente, a los jóvenes.

Por lo que respecta a la promoción de vivienda protegida en nuestra Comunidad es preciso adoptar medidas para incentivarla y poder así atender la demanda de vivienda de quienes tienen especiales dificultades para acceder al mercado libre debido, principalmente, a sus elevados precios. El subsector de la vivienda protegida ofrece viviendas de calidad a precios más asequibles que los del mercado libre de forma que exige a los adquirentes unos niveles de esfuerzo económico razonables. La vivienda protegida es por ello un instrumento útil y necesario para conseguir los objetivos sociales propios de la política de vivienda.

Para conseguir esta finalidad, además de las ayudas financieras a promotores y compradores o arrendatarios, y en atención a la situación económica y financiera del momento actual, se contemplan en este Decreto medidas específicas para flexibilizar el régimen tradicional de la vivienda protegida de forma que el promotor disponga de más margen para ajustar la oferta de viviendas a las condiciones actuales del mercado y de la demanda.

Así, el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 permite expresamente las calificaciones mixtas de viviendas protegidas, para un mismo uso, en sus distintos regímenes, especial, general o concertado, en supuestos excepcionales, debidamente motivados y previa autorización expresa de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, así como las calificaciones mixtas del mismo régimen con distintos usos.

Así mismo, se permite el arrendamiento a 25 ó 10 años de las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial, general y concertado con destino a venta en el plazo de un año desde su calificación definitiva. Esta medida contribuye a fomentar la promoción de viviendas protegidas en nuestra Comunidad, al ofrecer una salida en el mercado a las viviendas sueltas que pudieran quedar sin vender una vez finalizada la promoción. De esta forma se pretende evitar la existencia de viviendas protegidas vacías y aliviar el correspondiente coste financiero para los promotores que se produce en estos casos. Para las viviendas protegidas calificadas con destino a venta de régimen general también se permite el arrendamiento a cinco años con opción de compra en el plazo de 1 año desde su calificación definitiva a fin de fomentar de forma especial la promoción de esta tipología de viviendas que es la más demandada en nuestra Comunidad.

Además, desaparece la repercusión máxima de suelo y urbanización en el precio máximo legal de referencia para las promociones de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra y para las promociones en arrendamiento a 25 ó 10 años, de forma que no existan límites por razón de precio para destinar suelos a la promoción de vivienda protegida en alquiler, en cualquiera de sus posibles modalidades.

En este Plan de Vivienda desaparece la vivienda protegida de precio pactado. Esta tipología se creó en el Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008 como vivienda protegida de precio superior a la vivienda protegida tradicional (régimen especial, régimen general y régimen concertado) e inferior a la libre, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda de las clases medias, con ingresos superiores a los exigidos para acceder a la vivienda protegida existente hasta entonces pero insuficientes para acceder a la vivienda en el mercado libre con un nivel de esfuerzo razonable. En la actualidad esta tipología de vivienda ha perdido su utilidad práctica por el ajuste a la baja del precio de vivienda libre de forma que la demanda de vivienda intermedia puede satisfacerse con la vivienda protegida de régimen concertado que permite, a un precio inferior al de la vivienda libre, mantener el debido equilibrio entre el precio de la vivienda libre y la protegida.

Por otro lado, y en lo que respecta a las medidas destinadas a facilitar la obtención de crédito para la compra de vivienda, libre o protegida, el presente Plan de Vivienda mantiene la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja para que los jóvenes puedan financiar la compra de su primera vivienda libre en mejores condiciones que las del mercado financiero y, además, y como novedad, permite que los adquirentes de viviendas protegidas de régimen concertado y de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra, puedan también ser beneficiarios de esta hipoteca.

La figura autonómica propia en este Plan es la vivienda protegida de régimen general para arrendamiento a cinco años con opción de compra. Se trata de una tipología de vivienda especialmente útil en el actual momento del mercado inmobiliario porque permite mantener la promoción de viviendas protegidas y diferir su compra a corto plazo hasta reunir las condiciones de solvencia necesarias. Esta figura que ya existía en el plan de vivienda anterior se refuerza y mejora en este Decreto al duplicar las ayudas a los promotores y fijar para los arrendatarios una renta máxima de 3,3 euros por metro cuadrado de superficie útil al mes en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Esta medida garantiza un alquiler social en nuestra Comunidad y permite el acceso a estas viviendas a los colectivos con ingresos más bajos, especialmente jóvenes, a quienes se ofrece, además, la oportunidad de comprar la vivienda tras cinco años de alquiler deduciendo del precio de compra de la vivienda el 50 por ciento de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de alquiler.

En materia de arrendamiento se mantiene el programa de la Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja a cargo del Instituto de la Vivienda de La Rioja para facilitar la puesta en arrendamiento de viviendas vacías a precios inferiores a los del mercado ofreciendo a cambio a los propietarios ayudas y garantías para el cobro de la renta y para asegurar su vivienda frente a posibles daños.

El Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 contiene también medidas para incentivar las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios. La rehabilitación permite recuperar el parque inmobiliario existente y por lo tanto incrementar la oferta de vivienda sin coste de suelo. Además, permite mejorar la calidad de nuestras viviendas en términos de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética, así como ofrecer ocupación a la mano de obra excedentaria de la promoción de vivienda nueva. Para ello, este Plan incrementa las ayudas a la rehabilitación aislada de viviendas y edificios en un 10 por ciento, refuerza la rehabilitación rural concediendo a quienes rehabiliten viviendas y edificios en los municipios con población inferior a 5.000 habitantes las mismas ayudas especiales previstas para las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS). Por otro lado, se simplifica la definición y la regulación de las Áreas de Rehabilitación Integral, reforzando y equiparando las ayudas en todas sus modalidades, ya sean Conjuntos Históricos, Centros Urbanos, Barrios Degradados o Municipios Rurales.

Como medida específica para facilitar la salida al mercado de viviendas protegidas calificadas para venta terminadas y actualmente desocupadas, el presente Decreto permite ofrecer en arrendamiento a 25 ó 10 años y en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta calificadas en el Plan de Vivienda 2005-2008. Esta medida se contempla de manera transitoria hasta el 31 de diciembre de 2009 si bien se prevé su eventual ampliación si las circunstancias económicas y financieras así lo aconsejan. Esta medida permite una salida al mercado para las viviendas protegidas del Plan de Vivienda 2005-2008 calificadas en régimen de venta en cualquiera de sus modalidades y que no hayan sido vendidas con el objetivo de evitar la existencia de viviendas protegidas vacías que son demandadas en otras modalidades de acceso.

El Plan de Vivienda 2009-2012 mantiene el criterio del esfuerzo económico familiar para cuantificar las ayudas a la compra de vivienda protegida y las ayudas a los arrendatarios. De esta forma, se ayuda más a quien más lo necesita consiguiendo una distribución de los fondos públicos más equitativa y solidaria.

Además, amplía los colectivos de especial protección con derecho a obtener ayudas reforzadas incluyendo expresamente a las familias con dependientes a cargo; colectivo éste que se suma a los que ya contemplaba en el plan anterior, a saber, jóvenes, familias numerosas, personas con discapacidad, mayores de 65 años y perceptores con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Rentas a Efectos Múltiples.

Destacamos también la aprobación mediante este Decreto de dos medidas especiales en materia de alquiler para afrontar la crisis económica y del sector inmobiliario y por ello se aprueban en sendas Disposiciones adicionales con una vigencia inicial hasta el día 31 de diciembre de 2010, si bien se contempla expresamente la posibilidad de prorrogar este plazo por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones sociales y económicas así lo aconsejan.

La primera medida es la aprobación de la Ayuda Social de Alquiler para responder a la petición de ayuda de quienes han perdido su vivienda habitual por imposibilidad de pago derivada de una alteración sustancial de la situación económica o laboral de la unidad familiar, sobrevenida y ajena a su voluntad y además, no cumplen los requisitos para obtener la Renta Básica de Emancipación ni las ayudas a inquilinos previstas en el artículo 28 de este Decreto. La ayuda asciende al 50 por ciento del precio del alquiler con un máximo de 250 euros/mes y se concede por dos años.

La segunda medida tiene como beneficiarios a los promotores riojanos y pretende fomentar el alquiler a precios asequibles, inferiores a los del mercado y dar salida a las viviendas libres existentes terminadas que se encuentran desocupadas en nuestra Comunidad por falta de comprador. El importe de la ayuda será de 900 euros por vivienda y año y se concederá por un periodo de tres años. Para obtener esta ayuda la renta mensual máxima de la vivienda no puede superar los 5 euros/m<sup>2</sup> de superficie útil.

Por último, debe destacarse el esfuerzo realizado para presentar un texto más sencillo y reducido, que pueda llegar mejor a sus destinatarios, esto es, a los ciudadanos en general y a los agentes sociales del sector de la vivienda en particular.

El texto del Decreto consta de 5 capítulos, 41 artículos, 11 disposiciones adicionales, 7 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 5 disposiciones finales, y sigue la misma estructura que el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, al que complementa y desarrolla.

El Capítulo I establece las condiciones generales, determinando el objeto y ámbito de aplicación, los ciudadanos beneficiarios de las ayudas, las actuaciones protegidas, el cómputo de ingresos familiares, las condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación, el destino y ocupación de las viviendas, las

prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer, los derechos de tanteo y retracto, la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas y la limitación del precio de las viviendas usadas, la superficie máxima y mínima de las viviendas y su ocupación máxima, los tipos de viviendas protegidas, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas, la declaración de los ámbitos territoriales de preciomáximo superior (ATPMS) e incrementos de precios máximos legales, las ayudas y los efectos del incumplimiento de las condiciones exigidas para ser beneficiario de las mismas.

El Capítulo II regula la promoción de viviendas protegidas y se divide en dos secciones. La sección 1ª, sobre la promoción de viviendas protegidas para venta, y la sección 2ª, sobre la promoción de viviendas protegidas para alquiler, en la que figura el arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra.

El Capítulo III contiene las ayudas a los demandantes de vivienda y se divide en dos secciones, la sección 1ª sobre las ayudas a los adquirentes de nuevas viviendas protegidas y otras existentes y la sección 2ª sobre las ayudas a los arrendatarios.

El Capítulo IV se dedica a las Áreas de rehabilitación y a las Áreas de Renovación Urbana.

Por último, el Capítulo V regula las "ayudas renove" para la rehabilitación y eficiencia energética.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Vivienda y Obras Públicas y previa deliberación de sus miembros, en su reunión celebrada el día 8 de mayo de 2009, acuerda aprobar el siguiente,

Decreto

Capítulo I

Condiciones generales del Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012, así como disponer la normativa necesaria para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2. El Plan extenderá sus efectos desde la fecha de entrada en vigor de este Decreto y hasta el 31 de diciembre de 2012.

Artículo 2. Ciudadanos beneficiarios de las ayudas del Plan.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas, las familias y personas que cumplan los requisitos previstos en el artículo 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en este Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

2. Se considerarán beneficiarios con derecho a protección preferente, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación, los indicados en el artículo 1.2 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en el presente Decreto para cada tipo de actuación protegida.

Artículo 3. Actuaciones protegidas.

Además de las actuaciones relacionadas en el artículo 2 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se considerarán como protegidas en la Comunidad Autónoma de La Rioja las siguientes:

1. La promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción de compra a cinco años.

2. El fomento de medidas para facilitar el acceso en propiedad a viviendas libres y protegidas como la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja o instrumentos similares con arreglo a lo dispuesto en la disposición adicional octava del presente Decreto.

3. La potenciación y desarrollo de programas de fomento de alquiler, como la Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja, con arreglo a lo dispuesto en la disposición adicional octava del presente Decreto.

Artículo 4. Determinación de los ingresos familiares.

1. El cómputo de los ingresos familiares se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Serán de aplicación para la determinación de los ingresos familiares ponderados los siguientes coeficientes multiplicativos correctores en función del número de miembros de la unidad familiar:

Miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	1
2	0,94
3	0,88
Igual o mayor que 4	0,70

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 hubiera correspondido.

El coeficiente corrector aplicable a las familias numerosas será 0,70.

3. Los ingresos familiares no se ponderarán para calcular los ingresos familiares mínimos.

Artículo 5. Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

1. Los demandantes de viviendas y financiación, acogidas a este Decreto deberán reunir las condiciones generales establecidas en el artículo 3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, con independencia de otras que pudieran exigirse, o de excepciones a las mismas contempladas en los programas concretos regulados en dicho Real Decreto.

2. Además de las condiciones del apartado anterior, los demandantes de viviendas y financiación acogidos a este Decreto deberán cumplir los siguientes requisitos sin perjuicio de otros que pudieran exigirse o de excepciones a los mismos, contemplados en este Decreto para actuaciones concretas.

a) los ingresos familiares anuales no podrán ser inferiores a 1 vez el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM) para acceder a la vivienda en propiedad y en arrendamiento, salvo acreditada emancipación laboral declarada por la Dirección General competente en materia de vivienda. Se considerará emancipación laboral si en los dos últimos años se ha 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 expedido por la Seguridad Social.

b) acreditar que la actividad laboral constituye la actividad principal del solicitante.

c) solvencia económica suficiente para obtener el préstamo hipotecario, para el acceso a la vivienda protegida o usada en propiedad.

Artículo 6. Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto.

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del arrendatario, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos y en las condiciones establecidos en la legislación aplicable.

2. Las disposiciones relativas a las prohibiciones a la facultad de disponer y las normas relativas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se regularán conforme a la normativa autonómica sobre el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sobre el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

3. En los supuestos de disposición de la vivienda protegida antes de finalizar el plazo de diez años desde la formalización de la escritura pública de compraventa, o desde la calificación definitiva si se trate de autopromoción, se requerirá la previa cancelación del préstamo convenido y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de las Administraciones concedentes e incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción. Una vez producido el reintegro y la cancelación del préstamo convenido no será necesario el transcurso del plazo legal de diez años para poder percibir nuevamente ayudas financieras y préstamo convenido por el mismo concepto, si éstas procedieran, en los siguientes supuestos:

a) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular por motivos laborales, de violencia terrorista o de género.

b) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido la realice una familia numerosa motivada por un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda con mayor superficie útil de la anterior vivienda.

c) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido se justifique por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la familia del solicitante.

d) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido se justifique por la inadecuación objetiva y sobrevenida de la vivienda para la unidad familiar con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12.3 del Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

e) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido se justifique por la disposición de la vivienda protegida a resultas de la separación o el divorcio de sus titulares.

Artículo 7. Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas y limitación del precio de las viviendas usadas.

1. La duración del régimen de protección de las viviendas protegidas con destino a venta, alquiler o alquiler con opción de compra, será de 30 años contados desde la calificación definitiva, en los términos establecidos en el artículo 3 a) del Decreto 3/2006, de 13 de enero, por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2. La posibilidad de descalificación de las viviendas protegidas de nueva construcción y el precio de venta de las segundas transmisiones de viviendas protegidas se regirán por lo establecido en la normativa autonómica sobre el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados durante el período que establezca la normativa autonómica citada en el apartado anterior.

Artículo 8. Superficie máxima y mínima de las viviendas protegidas y ocupación máxima de las mismas.

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas en régimen de venta o de arrendamiento con opción de compra, deberán tener una superficie igual o superior a 45 metros cuadrados útiles. Las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas en régimen de arrendamiento sin opción a compra, deberán tener una superficie igual o superior a 40 metros cuadrados útiles.

En supuestos excepcionales y debidamente fundados la Dirección General con competencias en materia de vivienda podrá autorizar superficies inferiores a las mínimas indicadas en el apartado anterior.

2. La ocupación máxima de las viviendas es la objetivamente adecuada para la unidad de convivencia con arreglo a lo dispuesto en la normativa autonómica

sobre el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3. La superficie útil máxima de las viviendas a efectos de financiación será la establecida en el artículo 8.3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre para las viviendas acogidas a dicha norma, así como para las viviendas calificadas al amparo del presente Decreto como viviendas protegidas destinadas a arrendamiento con opción de compra autonómico a cinco años.

4. La superficie útil se medirá conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y en la Orden de desarrollo el presente Decreto.

5. La superficie útil máxima de las viviendas a efectos de calificación se fija en 120 m2 en todo caso.

Artículo 9. Tipos de Viviendas protegidas.

Las tipologías de viviendas de protección oficial en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja son las establecidas en los artículos 22 y 32 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Las viviendas protegidas de régimen general podrán destinarse a arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra en las condiciones reguladas en el presente Decreto.

Artículo 10. Precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas.

1. El precio máximo de venta o de referencia (a efectos de viviendas en alquiler) por metrocuadrado de superficie útil será único para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y deberá ser inferior al resultado del producto del Módulo Básico Estatal (MBE) fijado por el Ministerio de Vivienda, por el coeficiente que le corresponda en función del régimen de protección al que se acoga la vivienda.

Los precios máximos generales de las viviendas acogidas a este Decreto son los siguientes, expresados en número de veces el MBE por metro cuadrado útil:

Viviendas protegidas para venta (precios máximos)

Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
1,50		1,60
	Viviendas protegidas para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra	1,80

(precios máximos legales de referencia)

Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
1,50	1,60	1,80

2. El precio máximo total de venta o de referencia (a efectos de viviendas en alquiler) incluirá, como máximo el de un garaje o anejo y un trastero o sólo un garaje en caso de los alojamientos, con unas superficies computables de 25 metros cuadrados útiles y 8 metros cuadrados útiles, respectivamente, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. El precio máximo de metro cuadrado de superficie útil computable de dichos anejos será el 60 % correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda.

3. El precio máximo total de venta o de referencia (a efecto de viviendas en alquiler) de las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación con destino a arrendamiento cuya superficie no exceda de 45 metros cuadrados de superficie útil, incluirá la superficie adicional computable de hasta el 30 % de la superficie útil de las viviendas, destinada a servicios comunitarios vinculados. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.

4. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de las edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual o 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 la gestión.

Se entenderá por gastos necesarios, 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. 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 la comunidad de propietarios.

5. Si la vivienda se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior (en adelante ATPMS), su precio máximo general, incluyendo los anejos indicados en el apartado 2 de este artículo, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito según el tipo de vivienda.

6. Los precios máximos determinados con arreglo a lo dispuesto en el presente Decreto y en su normativa de desarrollo, deberán figurar en la calificación provisional y no podrán modificarse, en la misma, ni en la calificación definitiva, una vez el promotor de la actuación protegida haya obtenido préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda o préstamo convenido con la conformidad de la Comunidad Autónoma, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado, salvo por alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, en la calificación o declaración definitiva, dentro de los máximos establecidos en este Decreto y en su normativa de desarrollo.

El precio máximo de venta o legal de referencia para las promociones en arrendamiento determinado con arreglo a lo dispuesto en el presente Decreto, permanecerá invariable durante el primer año desde la calificación definitiva de la promoción.

Artículo 11. Declaración de ATPMS e incrementos de precios máximos legales.

1. Los ATPMS en la Comunidad Autónoma de La Rioja se declararán de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. En los ATPMS se podrá incrementar el precio máximo general de venta de las viviendas o el precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas con destino a arrendamiento, acogidas a este Decreto en los porcentajes máximos indicados en el artículo 11.2 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 12. Ayudas.

Además de las previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre la Comunidad Autónoma de La Rioja dispondrá una serie de ayudas públicas autonómicas a la vivienda que podrán adoptar las siguientes modalidades:

- Préstamos convenidos autonómicos.
- Subvenciones personales para acceder a la propiedad de viviendas protegidas.
- Subvenciones personales para la adquisición de viviendas existentes.
- Subvenciones para actuaciones de rehabilitación.
- Subvenciones personales para actuaciones en las áreas de renovación urbana
- Subvenciones personales para arrendatarios de viviendas.

Artículo 13. Efectos del incumplimiento.

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de ayudas financieras a la vivienda, incluyendo la no obtención de calificación definitiva de las actuaciones, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan, de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, y según la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el Decreto 14/2006, de 16 de febrero regulador del régimen jurídico de las Subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y el resto de la normativa vigente en materia de subvenciones, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración Autonómica de las cantidades satisfechas con cargo a sus presupuestos en concepto de ayudas financieras, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Capítulo II

Promoción de vivienda protegida

Sección 1ª Promoción de viviendas protegidas para venta

Artículo 14. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para venta y Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.

1. Los promotores de las viviendas de nueva construcción calificadas provisionalmente como protegidas para venta de régimen especial, régimen general o régimen concertado, podrán obtener los préstamos convenidos en las condiciones reguladas en el artículo 33 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas, mientras subsista el régimen legal de protección, será el establecido en el Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 15. Ofrecimiento en arrendamiento de las viviendas protegidas calificadas con destino a venta.

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas con destino a venta en cualquiera de sus regímenes, especial, general o concertado, podrán ofrecerse en arrendamiento a 25 ó 10 años en el plazo de un año desde la calificación definitiva de la promoción. En los arrendamientos a diez años, podrán ofrecerse en venta en las condiciones establecidas en el artículo 16.6 del presente Decreto.

2. La renta máxima anual de estas viviendas y anejos será, en todo caso, la establecida en el artículo 24 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre para las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a 25 años y en el artículo 16.4 del presente Decreto.

3. Los promotores no tendrán derecho a las ayudas financieras previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre a favor de los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento.

Sección 2ª Promoción de vivienda protegida para alquiler.

Artículo 16. Viviendas protegidas para arrendamiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

1. Podrán calificarse con destino a arrendamiento las viviendas protegidas previstas en el artículo 22 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. La duración mínima del régimen de arrendamiento de las viviendas declaradas como protegidas con destino a arrendamiento a 25 o a 10 años al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, será el establecido en el artículo 23 de dicha norma.

3. El precio máximo de venta de estas viviendas, una vez transcurrido el periodo mínimo de destino a arrendamiento y mientras continúen siendo protegidas, será el establecido en el Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

4. La renta máxima anual de las viviendas en arrendamiento a 25 ó 10 años, será la establecida en el artículo 24 Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Esta renta máxima anual se aplicará a los contratos celebrados en el primer año desde la calificación definitiva de la promoción.

A partir del primer año desde la calificación definitiva de la promoción, la renta máxima anual de las viviendas para los nuevos y sucesivos contratos de arrendamiento que se celebren durante el plazo de vinculación al uso en arrendamiento será el resultado de aplicar al precio máximo legal de referencia vigente en la fecha del contrato para una vivienda del mismo régimen ubicada en el mismo municipio, el porcentaje indicado en la calificación provisional para calcular la renta máxima anual.

5. La financiación de las promociones de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 y a 10 años, será la establecida en los artículos 27 y 28, respectivamente, Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

6. Las viviendas calificadas como protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra al amparo de lo dispuesto en el artículo 26 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y con arreglo a las siguientes condiciones:

a) el precio máximo de venta será igual a 1,7 veces el precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas de régimen general establecido en la calificación provisional. Este precio máximo de venta se indicará en la calificación provisional y en el contrato de arrendamiento con opción de compra.

b) del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, el 50 por ciento de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de alquiler, sin actualización.

c) transmitida la vivienda, esta tendrá la consideración de segunda transmisión, a efectos de limitaciones a la facultad de disponer. Estas limitaciones se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

d) las ayudas financieras del adquirente por el ejercicio de la opción de compra serán las que procedan, en su caso, considerando la transmisión como adquisición de vivienda usada.

e) la renta anual máxima inicial deberá figurar en la calificación provisional de la vivienda y en el contrato de arrendamiento.

Artículo 17. Arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra. Condiciones y requisitos.

1. Podrán calificarse para arrendamiento a cinco años con opción de compra las promociones de viviendas de nueva construcción de régimen general en las condiciones que se establecen a continuación:

a) las viviendas deberán destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años desde la calificación definitiva de la promoción. Transcurrido este plazo, el promotor deberá ofrecer la vivienda en venta al arrendatario.

b) el precio máximo de venta de la vivienda en la opción de compra será igual a 1,4 veces el precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas de régimen general establecido en la calificación provisional. Este precio máximo de venta se indicará en la calificación provisional y en el contrato de arrendamiento con opción de compra.

c) de este precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, el 50 por ciento de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de alquiler, sin actualización.

d) transmitida la vivienda, esta tendrá la consideración de segunda transmisión, a efectos de limitaciones a la facultad de disponer. 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 plazo de 10 años relativo a la limitación de disposición, se computa desde la fecha de calificación definitiva.

e) las ayudas financieras del adquirente por el ejercicio de la opción de compra serán las que procedan en el momento de la transmisión, en su caso, considerando el acceso a la vivienda como adquisición de vivienda usada.

f) los arrendatarios de estas viviendas no tendrán derecho a las ayudas a los arrendatarios previstas en la sección 2ª del Capítulo III de este Decreto, en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ni a la Renta Básica de Emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y en el Decreto 2/2008, de 1 de febrero, que lo desarrolla.

g) transcurridos cinco años desde la calificación definitiva de la vivienda el contrato de arrendamiento podrá resolverse automáticamente sin que procedan las prórrogas previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos ni indemnización a favor del arrendatario que no ejercite la opción a compra.

h) el precio máximo de venta de estas viviendas en las transmisiones posteriores a la realizada mediante el ejercicio de la opción de compra y mientras continúen siendo protegidas, será el establecido en el Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

i) Una vez transcurrido el plazo de 5 años las viviendas continuarán siendo protegidas durante el plazo de treinta años desde la calificación definitiva.

2. Las viviendas protegidas calificadas de régimen general con destino a venta podrán ofrecerse en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra, durante el plazo de un año contado a partir de la calificación definitiva de la promoción, en las condiciones establecidas en el apartado anterior y en el artículo 18 de este Decreto.

En este supuesto, el promotor no tendrá derecho a percibir la financiación ni la ayuda por vivienda establecida en el artículo 19 del presente Decreto.

3. Los arrendatarios deberán cumplir los requisitos del artículo 5 del presente Decreto, tener unos ingresos que no excedan de 3,5 veces IPREM y los establecidos para el primer acceso en el artículo 40.3 y 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 18. Rentas máximas del arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra.

La renta máxima anual de las viviendas en arrendamiento a cinco años con opción de compra por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 3,3 euros/ mes en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, con independencia de su ubicación en ATPMS. Este importe podrá actualizarse mediante Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda.

a) La superficie útil de la vivienda y anejos a efectos de calcular la renta máxima anual de las viviendas será la superficie útil computable a efectos de financiación indicada en el artículo 10.2 del presente Decreto, sin perjuicio de que la superficie real de la vivienda o anejos fuera superior.

b) La renta máxima inicial deberá figurar en la calificación provisional de la vivienda y en el visado del contrato de arrendamiento y podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del IPC.

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

Artículo 19. Financiación de las promociones de viviendas protegidas para arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra.

El promotor de viviendas calificadas en régimen de alquiler con opción de compra podrá beneficiarse, en el momento de la presentación del correspondiente contrato visado de arrendamiento, de una subvención autonómica de 13.200 euros por vivienda ubicada en municipio declarado ATPMS o de 11.200 euros si la vivienda está ubicada en municipio no declarado ATPMS.

Capítulo III

Ayudas a los demandantes de vivienda

Sección 1ª Ayudas a los adquirentes de nuevas viviendas protegidas y otras existentes.

Artículo 20. Condiciones de los solicitantes para la obtención de financiación y ayudas.

Para obtener la financiación y ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas a las que se refiere esta Sección, los solicitantes deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5 del presente Decreto y en el artículo 40 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 21. Financiación y ayudas para la adquisición de vivienda: Préstamos convenidos, Hipoteca Joven de La Rioja, subsidiación de préstamos convenidos y Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).

1. Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción o de viviendas usadas podrán obtener los préstamos convenidos, la subsidiación y la Ayuda Estatal Directa a la Entrada en los importes y condiciones establecidas en los artículos 41 y ss. del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen concertado y los adquirentes de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra podrán obtener la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja, si cumplen los requisitos específicos para ser beneficiario de este programa.

Artículo 22. Ayuda autonómica al esfuerzo para los adquirentes.

1. Además de las ayudas a los adquirentes de nuevas viviendas protegidas y usadas indicadas en el artículo anterior, y como complemento a las mismas, la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá reconocer y pagar con cargo a su presupuesto la ayuda autonómica al esfuerzo para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y de régimen general, así como de viviendas usadas cuyo precio de venta no exceda del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de régimen general, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por ubicación de la vivienda en un ATPMS.

2. Para obtener esta ayuda los solicitantes han de cumplir las condiciones generales del artículo 20 del presente Decreto, tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces IPREM y cumplir las condiciones de primer acceso establecidas en el artículo 40.3 y 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 23. Características de la ayuda autonómica al esfuerzo.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá reconocer y otorgar con cargo a su presupuestos las ayudas necesarias para que ningún beneficiario realice un esfuerzo económico superior al 30 por ciento de su renta anual, ni del 25 por ciento en el caso de jóvenes, familias numerosas, o con personas dependientes a su cargo, personas con discapacidad, y solicitantes con ingresos que no excedan de 1,5 veces el IPREM, así como para sufragar los gastos de formalización de escrituras y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, con un importe máximo de 360 euros, de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes.

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

2. Dicha ayuda autonómica podrá concederse a los adquirentes de viviendas incluidos en programas de realojamiento municipal derivados de actuaciones urbanísticas que constituyan su residencia habitual si cumpliendo los requisitos exigidos para ello no disponen de préstamo convenido privado.

3. La ayuda autonómica al esfuerzo para los adquirentes de vivienda protegida de nueva construcción y usadas se considera ayuda financiera a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13.3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 24. Cálculo de la renta anual.

1. 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, 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.

2. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos citados del texto refundido antes mencionado, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Artículo 25. Cálculo de la renta destinada a la adquisición de vivienda.

1. 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, resulta de multiplicar el coeficiente de 0,85 a la cuota hipotecaria neta que se obtiene al deducir de la primera cuota anual del préstamo convenido la cuantía de la subsidiación anual derivada de las ayudas previstas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 o equivalente.

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.

Artículo 26. Cálculo de la renta ponderada y de la subvención.

1. 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, o con personas dependientes a su cargo, personas con discapacidad, y familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM).

2. La cuantía anual de la subvención será la diferencia entre la renta destinada a la adquisición de vivienda y la renta ponderada según el coeficiente establecido en el apartado anterior.

3. La cuantía anual mínima de la subvención así calculada será de 360 euros, siempre que el resultado de la diferencia entre la renta destinada a la adquisición de la vivienda y la renta ponderada, sea positivo.

Artículo 27. Reconocimiento y pago de la subvención autonómica al esfuerzo.

1. Una vez formalizado el préstamo convenido, la subvención se reconocerá por un período de cinco años, abonándose anualmente en la forma que se determine reglamentariamente, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de La Rioja y estará condicionada al mantenimiento del préstamo convenido durante un plazo mínimo de cinco años desde la fecha de su formalización. En caso de incumplimiento de dicha condición se estará a lo dispuesto en el artículo 13 del presente Decreto.

2. La cuantía correspondiente a la primera anualidad se incrementará hasta 360 euros para hacer frente a los gastos derivados de la formalización de escrituras y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. A fin de comprobar el cumplimiento de esta condición, las entidades financieras comunicarán a la Dirección General con competencias en materia de vivienda la cancelación del préstamo convenido y el cumplimiento de las obligaciones de pago inherentes al mismo, antes del transcurso de dicho plazo.

Sección 2ª Ayudas a los arrendatarios.

Artículo 28. Condiciones de los beneficiarios.

1. Los requisitos y condiciones para obtener las ayudas estatales y autonómicas a los arrendatarios, serán las establecidas en el artículo 38 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y además, para ambas ayudas, las siguientes:

a) los arrendatarios deberán acreditar unos ingresos no inferiores a 1 vez el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM), salvo acreditada emancipación laboral declarada según se establece en el artículo 5.2 a) de este Decreto.

b) los arrendatarios deberán acreditar que la actividad laboral constituye su actividad principal.

c) que los arrendatarios no solicitantes no sean beneficiarios de la ayuda estatal y/ o autonómica a los arrendatarios del Plan de vivienda 2009-2012 o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y en el Decreto 2/2008, de 1 de febrero por el que se desarrolla en la Comunidad Autónoma de La Rioja el citado Real Decreto.

d) la vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de los arrendatarios.

e) que la renta mensual máxima de la vivienda, incluidos anejos vinculados o no que figuren en el contrato de arrendamiento, no exceda de 450 euros. Este límite del importe máximo de la renta mensual podrá actualizarse anualmente a partir del 1 de enero de 2010 con arreglo a las variaciones que experimente el Índice Anual de Precios al Consumo en nuestra Comunidad publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

f) no cumplir los requisitos para ser beneficiario de la Renta Básica de Emancipación aprobada por Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y la normativa autonómica de desarrollo.

2. Además de los requisitos y condiciones establecidos en el apartado anterior, para obtener las ayudas autonómicas a los arrendatarios se establecen las siguientes:

a) el límite máximo de ingresos familiares se eleva hasta 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

b) la renta anual de la vivienda no podrá exceder del 60 por ciento de los ingresos anuales acreditados. A estos efectos, los ingresos familiares se computarán como los ingresos mínimos, sin ponderar por el coeficiente correspondiente al número de miembros.

c) ser beneficiario de la ayuda a los inquilinos establecida en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, excepto en los supuestos de inquilinos con ingresos máximos que excedan de 2,5 veces IPREM y no superen los 3, 5 veces IPREM.

Artículo 29. Ayuda autonómica al esfuerzo para los arrendatarios.

Además de las ayudas estatales que procedan conforme a lo establecido en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre la Consejería competente en materia de vivienda, podrá reconocer y otorgar con cargo a su presupuesto ayudas a los arrendatarios para el pago de la renta. Se otorgarán las ayudas necesarias para que ningún solicitante haga un esfuerzo económico por pago del alquiler superior al 25 por ciento de su renta disponible anual, ni del 20 por ciento en el caso de jóvenes, familias numerosas o con personas dependientes a su cargo, personas con discapacidad y solicitantes con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 30. Cálculo de la cuota de alquiler neta.

1. La renta anual disponible se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del presente Decreto.

2. La cuantía anual de la parte destinada a sufragar el alquiler de vivienda será la renta anual deducida del contrato de arrendamiento, sin incluir impuestos ni gastos de comunidad. De la cantidad resultante se deducirá, en su caso, la cuantía estatal de las ayudas al arrendatario, obteniendo así la cuota de alquiler neta.

Artículo 31. Cálculo de la subvención.

1. La renta anual disponible se multiplicará, con carácter general, por un coeficiente 0,25 y se obtendrá así la renta ponderada. Dicho coeficiente será de 0,20 en caso de jóvenes, familias numerosas, personas con discapacidad y beneficiarios con ingresos inferiores a 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

2. La cuantía anual de la subvención será la diferencia entre la cuota de alquiler neta y la renta ponderada conforme al párrafo anterior.

Artículo 32. Características de la subvención autonómica al esfuerzo.

1. La subvención se reconocerá por un período de dos años, abonándose con carácter semestral, previa resolución favorable de la Dirección General competente en materia de vivienda. Los pagos se realizarán a semestre vencido desde la fecha de entrada de la solicitud.

Transcurrido el período inicial, deberá procederse a su renovación, pudiendo reconocerse por otro período de otros tres años si se cumplen todos los requisitos exigidos para el primer reconocimiento. A tal efecto, la administración comunicará en el último año el próximo vencimiento y necesidad de renovación de las ayudas, debiendo el interesado solicitar la renovación de la subvención.

No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos cinco años desde la fecha de su reconocimiento inicial por dos años.

2. Los beneficiarios únicamente de la ayuda estatal por dos años, sólo podrán obtener la ayuda autonómica una vez finalizado este período, siempre que acrediten, además del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 28 del presente Decreto para su concesión, el cumplimiento de los requisitos exigidos reglamentariamente para el cobro de la ayuda estatal concedida. En estos supuestos la ayuda autonómica se concederá por un período de tres años y no podrá obtenerse nuevamente hasta transcurridos cinco años desde la fecha del reconocimiento de la ayuda estatal.

3. Los beneficiarios únicamente de la ayuda autonómica por dos años, no podrán obtener la ayuda estatal hasta transcurridos cinco años desde la fecha del reconocimiento inicial de la ayuda autonómica.

4. La gestión de las ayudas a los arrendatarios del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y del presente Decreto se realizará a través del Instituto de la Vivienda de La Rioja.

Capítulo IV

Áreas de rehabilitación y renovación urbana

Artículo 33. Las Áreas de rehabilitación y de renovación urbana.

Las Áreas de Rehabilitación y Renovación Urbana se regirán por lo dispuesto en el Capítulo III del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 34. Financiación autonómica de las Áreas de rehabilitación integral.

1. Los ingresos familiares de los titulares de las viviendas, promotores de las actuaciones de rehabilitación no podrán exceder, a efectos de la obtención de subvenciones autonómicas, de 3,5 veces IPREM y a efectos de la obtención de subvenciones estatales de 6,5 veces IPREM, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48.3, párrafo cuarto, del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Los beneficiarios de la financiación estatal para las actuaciones protegidas en las áreas de rehabilitación integral definidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre podrán obtener, además, las subvenciones autonómicas que a continuación se indican:

a) para vivienda:

-subvención por importe máximo del 15 por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 3.000 euros.

-subvención por importe máximo del 20 por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 3.300 euros en el caso de que el solicitante sea joven, mayor de 65 años, familia numerosa, familia con persona dependiente a su cargo o persona con discapacidad.

b) para edificios:

-subvención personal por importe máximo del 15 por ciento del presupuesto protegido con una cuantía máxima de 1.800 euros por vivienda.

-subvención personal por importe máximo del 20 por ciento con una cuantía máxima de 2.050 euros por vivienda, en el caso de que el solicitante sea joven, mayor de 65 años o familia numerosa, familia con persona dependiente a su cargo o persona con discapacidad.

Capítulo V

## Ayudas renove de rehabilitación y eficiencia energética

Sección 1ª Rehabilitación aislada de vivienda y edificios existentes.

Artículo 35. Disposiciones generales.

1. Los ingresos familiares de los titulares de las viviendas, promotores de las actuaciones de rehabilitación reguladas en esta Sección no podrán exceder, a efectos de la obtención de subvenciones autonómicas, de 3, 5 veces IPREM y a efectos de la obtención de subvenciones estatales de 6,5 veces el IPREM.

2. Se establece una cuantía mínima del presupuesto protegido de 3.500 euros en supuestos de rehabilitación de viviendas y de 1.100 euros por vivienda y local, si estos contribuyen a sufragar el gasto, en el supuesto de rehabilitación de edificios, para que la actuación pueda incluirse en el ámbito de la protección tanto autonómica como estatal.

3. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación el establecido en el artículo 59 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. A estos efectos, el coste real de las obras vendrá determinado por la suma del precio total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de los facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

4. Las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas serán compatibles con las ayudas que pudieran corresponder, en su caso, por adquisición de vivienda usada.

5. Las actuaciones protegidas a efectos de su financiación serán las establecidas en el artículo 58 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

6. Sólo podrán obtener las ayudas autonómicas previstas en esta Sección los beneficiarios de las ayudas establecidas en la Sección 1ª del Capítulo IV del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para cada una de las líneas de actuación.

Artículo 36. Financiación de rehabilitación aislada de viviendas y edificios.

1. La financiación de la rehabilitación aislada de viviendas y edificios se regirá por lo dispuesto en el artículo 59 y siguientes del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Adicionalmente, la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá conceder las subvenciones que se indican en el presente Decreto a favor de quienes sean beneficiarios de las ayudas previstas en el citado Real Decreto.

Artículo 37. Subvención autonómica de rehabilitación aislada de edificios.

1. La Comunidad Autónoma de La Rioja podrá conceder una subvención personal a la rehabilitación de edificios del 10 por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 1.150 euros por vivienda. Esta subvención se eleva al 15 por ciento de dicho presupuesto protegido, con un límite de 1.750 euros en el caso de que el solicitante sea joven, mayor de 65 años, familia numerosa, familia con persona dependiente a cargo, o persona con discapacidad.

2. La cuantía de las subvenciones a la rehabilitación de edificios complementará la subvención solicitada por la comunidad de propietarios y su distribución se llevará a cabo mediante los coeficientes de participación.

Artículo 38. Subvención autonómica de rehabilitación aislada de viviendas.

1. La Comunidad Autónoma de La Rioja podrá conceder una subvención por importe del 10 por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 2.550 euros por vivienda.

2. Esta subvención se eleva al 15 por ciento de dicho presupuesto, con un máximo de 3.000 euros por vivienda, en el caso de que el solicitante sea joven, mayor de 65 años, familia numerosa, familia con dependientes a cargo, o persona con discapacidad.

3. A efectos de aplicar lo dispuesto en el artículo 61. b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, el precio máximo de alquiler será el establecido en el artículo 28. 1. e) del presente Decreto.

Artículo 39. Subvención autonómica en municipios rurales con población menor de 5.000 habitantes.

La subvención autonómica a la rehabilitación aislada de viviendas y edificios en los municipios rurales con población inferior a 5.000 habitantes será la establecida en artículo 34 del presente Decreto para financiar las áreas de rehabilitación integral.

Artículo 40. Financiación específica para la rehabilitación de edificios unifamiliares.

Cuando se trate de rehabilitación de un edificio de una sola vivienda, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante.

Sección 2ª Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas.

Artículo 41. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas protegidas autonómicas.

Los promotores de viviendas protegidas calificadas al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre podrán obtener las ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas protegidas previstas en el artículo 63 de la citada norma.

Disposición adicional primera. Notificación.

Las entidades de crédito que suscriban convenios con la Consejería competente en materia de vivienda deberán notificar a dicha Consejería la formalización, disposición y subrogación de préstamos con o sin subsidiación y su cancelación dentro del plazo de cinco años desde la subrogación.

Disposición adicional segunda. Reconocimiento a la financiación cualificada.

El reconocimiento a la financiación cualificada con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. La concesión de ayudas con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, siempre que éstos lo permitan, se regulará en los mismos términos.

Disposición adicional tercera. Repercusión máxima de suelo y urbanización.

El valor de los terrenos, sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación provisional por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. Dicho porcentaje podrá incrementarse hasta el 20 por ciento para las viviendas de nueva construcción de protección pública de precio general y concertado.

Sin perjuicio de que el precio de venta de los locales de negocio sea libre, a los efectos de calificación de expedientes de protección pública, el valor máximo por metro cuadrado útil de los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda será el del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas.

La repercusión máxima de suelo y urbanización no se aplicará a las promociones completas calificadas de arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra o en arrendamiento a 25 ó 10 años.

Disposición adicional cuarta. Glosario de términos.

A los efectos de la aplicación e interpretación de este Decreto, se estará a las definiciones de los términos incluidos en el glosario de conceptos que figura como anexo al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en todo lo que no resulte expresamente modificado en el texto del presente Decreto.

Disposición adicional quinta. Aplicación de la normativa general de subvenciones.

Las ayudas económicas reguladas en el presente Decreto estarán sujetas a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, al Real Decreto 887/2006, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley, al Decreto 14/2006, de 16 de febrero, regulador del régimen jurídico de las subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y el resto de normativa vigente en materia de subvenciones.

Disposición adicional sexta. Normativa supletoria.

En lo no previsto en este Decreto se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en la normativa sectorial estatal y autonómica.

Disposición adicional séptima. Programas del Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI) para fomentar el acceso de los jóvenes a la vivienda libre y protegida en propiedad y para fomentar el alquiler.

El Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI) podrá aprobar y ejecutar con cargo a su presupuesto programas para fomentar el acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad, como la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja y para fomentar el alquiler, como la Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja o instrumentos similares.

Disposición adicional octava. Financiación de la compra de viviendas protegidas de precio concertado, de precio pactado y de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008.

Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción de precio concertado, de precio pactado y de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra, calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008, podrán obtener la Hipoteca Joven de La Rioja si cumplen los requisitos específicos para ser beneficiario de este programa.

Disposición adicional novena. Calificaciones mixtas.

En supuestos excepcionales, debidamente motivados y previa autorización expresa de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, podrán concederse calificaciones de viviendas protegidas, para un mismo uso, en sus distintos regímenes, especial, general o concertado.

En las promociones de viviendas protegidas del mismo régimen podrán coexistir distintos usos, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Disposición adicional décima. Ayuda Social de Alquiler.

1. La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá conceder con cargo a su presupuesto la Ayuda Social de Alquiler a favor de los solicitantes de ayudas al arrendamiento en los que concurren los siguientes requisitos:

a). pérdida de la vivienda habitual posterior a fecha 1 de enero de 2009 por imposibilidad de pago derivada de una alteración sustancial de la situación económica o laboral de la unidad familiar, sobrevenida y ajena a su voluntad.

b). Unidad familiar de 2 ó más miembros con arreglo a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

c). no cumplir los requisitos para ser beneficiario de la Renta Básica de Emancipación aprobada por Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y la normativa autonómica de desarrollo, ni los requisitos establecidos en el artículo 28.1 y 2 del presente Decreto para obtener las ayudas a inquilinos del Plan de Vivienda 2009-2012 o no poder ser beneficiario de las ayudas reguladas en el citado artículo por estar agotado el cupo en la fecha de presentación de su solicitud.

d). ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces IPREM. A estos efectos se computarán los ingresos brutos de todos los ocupantes de la vivienda en la fecha de presentación de la solicitud.

e). destinar la vivienda objeto del contrato de arrendamiento a domicilio habitual y permanente.

f). podrán obtener esta ayuda quienes hubieran sido beneficiarios de ayudas financieras al amparo de los planes estatales o autonómicos de vivienda o de la Renta Básica de Emancipación.

g). no tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda ni ser socio o partícipe de la persona jurídica arrendadora.

2. Los demandantes de vivienda en alquiler que se encuentren en la situación descrita en el epígrafe a) del apartado anterior y cumplan los demás requisitos para obtener esta ayuda tendrán prioridad en la Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja.
3. El importe de la Ayuda Social de Alquiler será del 50 % de la renta con un máximo de 250 euros/mes, se concederá por un periodo de dos años y se abonará en la forma que se determine reglamentariamente y siempre que se mantengan las condiciones que dieron lugar al reconocimiento inicial de la ayuda.
4. La gestión de esta ayuda se realizará a través del Instituto de la Vivienda de La Rioja.
5. La ayuda podrá solicitarse hasta el día 31 de diciembre de 2010. Este plazo podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones sociales y económicas así lo aconsejan.
- Disposición adicional undécima. Ayudas a los promotores para el arrendamiento de viviendas libres. Alquiler- Empresas.
1. La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá conceder con cargo a su presupuesto ayudas a las empresas promotoras para fomentar el alquiler y dar salida a las viviendas libres existentes terminadas y desocupadas por falta de comprador a precios asequibles inferiores a los del mercado, si se cumplen los siguientes requisitos:
- el arrendador debe ser persona jurídica, promotor de la vivienda arrendada y tener domicilio fiscal en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
  - la vivienda objeto del contrato de arrendamiento debe estar ubicada en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
  - no podrá existir parentesco, por consanguinidad hasta el tercer grado o por afinidad hasta el segundo grado, entre el arrendatario y cualquiera de los socios de la empresa.
  - el contrato de arrendamiento se celebrará con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
  - las partes podrán incluir en el contrato de arrendamiento la opción de compra a favor del arrendatario.
  - la renta mensual máxima de la vivienda no podrá exceder de 5 euros/ m<sup>2</sup> de superficie útil.
  - contrato de alquiler celebrado a partir del día 1 de enero de 2009.
2. El importe de la ayuda será de 900 euros por vivienda y año, se concederá por un periodo de tres años y se abonará en la forma que se determine reglamentariamente, siempre que se mantengan las condiciones que dieron lugar al reconocimiento inicial de la ayuda.
3. La gestión de esta ayuda se realizará a través del Instituto de la Vivienda de La Rioja.
4. La ayuda podrá solicitarse hasta el día 31 de diciembre de 2010. Este plazo podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones económicas y del sector así lo aconsejan.
- Disposición transitoria primera. Solicitudes de calificación provisional presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.
- El presente Decreto se aplicará a las solicitudes de calificación provisional de actuaciones protegidas presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor.
- Disposición transitoria segunda. Solicitudes de ayudas a los inquilinos presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.
- El presente Decreto se aplicará a las solicitudes de ayudas a los arrendatarios presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor.
- Disposición transitoria tercera. Solicitudes de ayudas a inquilinos presentadas al amparo del Plan de Vivienda 2005-2008 denegadas por excedentes de cupo.
- El presente Decreto se aplicará con carácter preferente a las solicitudes de ayudas a los inquilinos presentadas al amparo del Plan de Vivienda 2005-2008 denegadas por excedentes de cupo.
- Disposición transitoria cuarta. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.
- Los ámbitos territoriales de precio máximo superior en la Comunidad Autónoma de La Rioja serán los establecidos en la Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo, hasta la declaración de nuevos ámbitos o la modificación de los existentes con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.
- Disposición transitoria quinta. Ofrecimiento en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta calificadas al amparo del Plan Estatal y Autonómico de Vivienda 2005-2008.
- Las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008 con destino a venta, en cualquiera de sus regímenes, especial, general, concertado y pactado, podrán ofrecerse en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra hasta el día 31 de diciembre de 2009, en las condiciones de renta y venta establecidas en el presente Decreto para esta figura. Este plazo podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones económicas y financieras del sector lo aconsejan.
- La renta máxima anual de estas viviendas será la establecida en el artículo 18 de este Decreto para las viviendas en arrendamiento con opción de compra autonómico a cinco años, con independencia del régimen de calificación de la vivienda y de su ubicación.
- Los promotores de estas viviendas no tendrán derecho a la financiación ni a la ayuda por vivienda prevista en el artículo 19 de este Decreto a favor de los promotores de viviendas protegidas calificadas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra.
- Los arrendatarios de estas viviendas no tendrán derecho a las ayudas a los arrendatarios previstas en la sección 2ª del Capítulo III de este Decreto, en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ni a la Renta Básica de Emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y en el Decreto 2/2008, de 1 de febrero, que lo desarrolla.
- Disposición transitoria sexta. Ofrecimiento en arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta calificadas al amparo del Plan Estatal y Autonómico de vivienda 2005-2008.
- Las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008 con destino a venta, en cualquiera de sus regímenes, especial, general, concertado y pactado, podrán ofrecerse en arrendamiento a 25 ó 10 años hasta el día 31 de diciembre de 2009. Este plazo podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones económicas y financieras del sector lo aconsejan.
- La renta máxima anual de estas viviendas y anejos será, en todo caso, la establecida en el artículo 24 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre para las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a 25 años.
- La renta máxima anual por metro cuadrado útil de las viviendas de precio pactado y anejos, será, en todo caso, del 4,5% del precio máximo de venta de calificación provisional.
- Los promotores de estas viviendas no tendrán derecho a las ayudas financieras previstas en los artículos 27 y 28 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre a favor de los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento.
- Disposición transitoria séptima. Posibilidad de acogerse al Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 de las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas que a la entrada en vigor del presente Decreto no hubiesen obtenido préstamo convenido.
- Las actuaciones calificadas provisionalmente que a la entrada en vigor de presente Decreto no hubieran obtenido el préstamo convenido podrán acogerse al Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 2006/2009, de 12 de diciembre.
- Disposición derogatoria única. Derogación normativa.
- A la entrada en vigor del presente Decreto quedarán derogados el Decreto 43/2008, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja, así como aquellas disposiciones autonómicas de igual o inferior rango en lo que se opongan al mismo.
- Disposición final primera. Limitación presupuestaria.
- La concesión de las ayudas económicas reguladas en el presente Decreto queda condicionada a las disponibilidades presupuestarias y a la asignación de cupo y cualquier otra limitación que se establezca en el convenio a suscribir con el Ministerio de Vivienda para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario de actuaciones protegidas no reguladas en el presente Decreto.
- El procedimiento de tramitación y la gestión de las actuaciones protegidas previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y no contempladas en el presente Decreto, podrá regularse reglamentariamente con arreglo a los requisitos, condiciones y limitaciones fijados para las mismas en el citado Real Decreto.
- Disposición final tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario de las actuaciones protegidas reguladas en el presente Decreto.
- Se habilita expresamente al Consejero con competencias en materia de vivienda para desarrollar reglamentariamente el procedimiento de tramitación y gestión de las actuaciones protegidas contempladas en el presente Decreto, con arreglo a los requisitos, condiciones y limitaciones fijadas para las mismas en esta norma y en su caso, en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, así como para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto.
- Disposición final cuarta. Habilitación para la firma de convenios.
- Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a suscribir los convenios que sean necesarios para la aplicación de este Decreto.
- Disposición final quinta. Entrada en vigor.
- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.
- Logroño, 8 de mayo de 2009.- El Presidente, Pedro Sanz Alonso.- El Consejero de Vivienda y Obras Públicas, Antonino Burgos Navajas.

