

I. Disposiciones Generales

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

DECRETO-LEY 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón.

La situación de los mercados inmobiliarios y financieros ha variado radicalmente en los últimos meses quebrando abruptamente la escalada inflacionista de los precios del suelo y la vivienda de los últimos diez años. Así, de incrementos que superaban ampliamente el diez por ciento anual se ha pasado en la actualidad a decrementos en términos reales y monetarios. Asimismo, de un mercado inmobiliario extraordinariamente dinámico se ha pasado hoy a un mercado agarrotado, a un desencuentro muy acentuado entre demanda, oferta y financiación.

Aun cuando pudiera pensarse que situaciones como la actual resultan de la normal evolución de los ciclos económicos el problema al que se enfrentan los sectores inmobiliario y financiero parece ser hoy diferente. El normal funcionamiento de los mecanismos de mercado difícilmente resolverá por sí mismo, sin estímulos adicionales, el embolsamiento de oferta producto de la gran caída de la demanda en estos meses. Ello no debe suponer, sin embargo, que los poderes públicos deban sustituir al mercado. Ni puede ni debe ser así en el actual contexto europeo y constitucional.

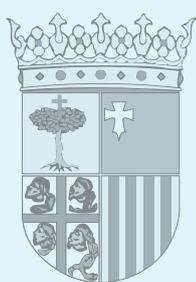
Pero la situación actual sí requiere, en cambio, que los poderes públicos adopten medidas que, incidiendo en los aspectos más problemáticos determinantes de las disfunciones detectadas, estimulen la recuperación del mercado, corrijan los problemas advertidos y reubiquen al sector inmobiliario en una senda de crecimiento racional y sostenible que contribuya decisivamente a la recuperación económica en general y del empleo en particular.

En definitiva, en la especial situación actual confluyen una serie de problemas de gran repercusión en el desarrollo económico y social de la sociedad que precisan la adopción de inmediatas medidas que permitan contribuir a su solución, medidas que exigen ser adoptadas por norma con rango de ley. La concurrencia de todas estas circunstancias ponen de manifiesto la existencia de una situación de extraordinaria y urgente necesidad que justifican la aprobación de un decreto - ley.

Es por ello que mediante este decreto-ley se adoptan medidas para estimular la comercialización del parque de vivienda libre existente, para facilitar las transacciones. Se trata, por tanto, de ayudar al mercado, no de suplantarle como mecanismo regulador de precio, oferta y demanda. El objetivo es resolver el apalancamiento financiero negativo del sector inmobiliario derivado de la existencia de importantes stocks de vivienda que no encuentran comprador, ayudar a las familias atrapadas entre transacciones y facilitar el acceso al crédito de las familias mediante el aval del Gobierno para la adquisición de vivienda garantizada, libre o protegida. Es preciso igualmente fijar unos precios máximos de referencia razonables, realistas, sujetos al mercado, teniendo en cuenta la repercusión que soportan las diferentes promociones. Es necesario, por último, abrir una vía nueva para que quienes siendo potenciales adjudicatarios de vivienda protegida y disponiendo de recursos suficientes para hacer frente a la adquisición de una vivienda garantizada encuentren satisfacción a su necesidad de vivienda.

Para ello, este decreto-ley regula un plan especial de dinamización y garantía del sector de la vivienda, diferente aunque complementario de los planes estatal y aragonés de vivienda protegida y suelo, que gira en torno a la nueva vivienda garantizada, que podrá ser toda aquella vivienda libre o protegida que cumpla las condiciones de promoción, precio y transmisión para ella establecidas. Además, se incorporan al decreto-ley las medidas anticíclicas implementadas por el Estado, al permitir transitoriamente la calificación de viviendas iniciadas como libres como protegidas o la financiación de su transmisión como viviendas usadas hasta el 31 de diciembre de 2009.

Es indispensable la colaboración de todos los operadores para lograr la eficacia de este decreto-ley. La administración autonómica quiere colaborar con las entidades financieras, las empresas inmobiliarias y los agentes inmobiliarios para resolver eficazmente los problemas a los que se enfrenta el sector. Sobre tales bases, colaborando con las entidades financieras que se adhieran mediante convenio al sistema y con los restantes operadores del sector, prestará aval y aportará los recursos disponibles en las condiciones establecidas en relación con las transacciones de vivienda garantizada, libre o protegida, que se realicen durante su



vigencia. En todo caso, la vigencia de este plan especial está limitada al transcurso de dos años o a la prestación de avales por la totalidad del importe autorizado. Para ello se establece que durante el año 2009 se podrán conceder avales hasta un importe máximo de noventa millones de euros, considerándose incrementado en dicha cuantía el límite establecido en el artículo 36 de la Ley 10/2008 de 29 de diciembre de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2009; sin perjuicio, lógicamente, de que durante la tramitación de las Leyes de Presupuestos para 2010 y 2011 resulte necesario establecer un incremento del límite de avales que permita continuar aplicando las medidas previstas en este decreto-Ley.

Las medidas establecidas mediante este decreto-ley se amparan en las competencias que atribuyen a la Comunidad Autónoma los apartados décimo y trigésimo segundo del artículo 71 del Estatuto de Autonomía y se enmarcan en la actividad de fomento que, en ejercicio de dichas competencias, puede desarrollar de conformidad con el artículo 79 del mismo Estatuto.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 44 del Estatuto de Autonomía de Aragón, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 14 de abril de 2009,

DISPONGO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

Este decreto-ley tiene por objeto:

- a) Regular el plan especial de dinamización del sector de la vivienda.
- b) Autorizar al Gobierno de Aragón para la prestación de avales en los supuestos en él establecidos a favor de los adquirentes o inquilinos de las viviendas que se incluyan en el mismo.
- c) Regular el régimen transitorio de calificación de determinadas viviendas libres como protegidas o autorizar ayudas a sus adquirentes como viviendas usadas a los efectos de los planes estatal y aragonés de vivienda.

Artículo 2. Ámbito temporal de aplicación.

Podrán declararse viviendas garantizadas o comprometer la prestación de avales conforme a este decreto-ley hasta que se produzca uno de los siguientes hechos:

- a) El transcurso del plazo de dos años contados desde el día de entrada en vigor de este decreto-ley.
- b) El agotamiento del importe máximo del aval autorizado mediante este decreto-ley. De esta circunstancia se dará publicidad cancelando el plan especial mediante orden conjunta de los departamentos competentes en materia de hacienda y vivienda.

CAPÍTULO II

Plan especial de dinamización y autorización de avales

Artículo 3. Plan especial de dinamización del sector de la vivienda.

El Plan especial de dinamización del sector de la vivienda podrá incluir todas las viviendas que sean declaradas como viviendas garantizadas.

Artículo 4. Vivienda garantizada.

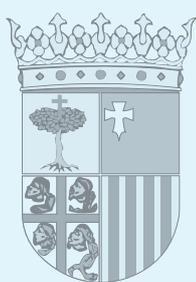
1. Podrán declararse viviendas garantizadas, en las condiciones establecidas en este decreto-ley, las siguientes:

a) Viviendas libres cuyas obras se iniciaron en virtud de licencia de obras obtenida con posterioridad al 1 de enero de 2006 y antes de la entrada en vigor de este decreto-ley que en esta última fecha no hayan sido objeto de primera transmisión.

b) Viviendas libres que constituyan o hayan constituido residencia habitual de unidades familiares que adquirieron con posterioridad al 1 de enero de 2006 y antes de la entrada en vigor de este decreto-ley otra vivienda para trasladar directamente a la misma su residencia habitual siempre que el producto de la venta de la vivienda originaria haya de reinvertirse en la compra de la segunda.

2. Las viviendas protegidas de Aragón o viviendas acogidas a las ayudas para la adquisición de vivienda usada adquiridas durante la vigencia de este decreto-ley podrán declararse viviendas garantizadas a los solos efectos de lo establecido en el artículo 11 y en el apartado cuarto de artículo 16.

3. Las viviendas garantizadas deberán estar ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón y destinarse a domicilio habitual y permanente de sus adquirentes du-



rante el periodo de garantía. Si se transmitiesen antes podrá revocarse la garantía prestada por la administración de la Comunidad Autónoma cuando, a su juicio, se alteren sustancialmente las condiciones de solvencia en las que fue otorgado.

4. La declaración de vivienda garantizada deberá constar expresamente en los instrumentos públicos que documenten la primera y ulteriores transmisiones y en su inscripción registral.

Artículo 5. Régimen jurídico.

1. El régimen jurídico de las viviendas garantizadas será el establecido en este decreto-ley y comportará:

a) La sujeción a los precios y rentas máximos establecidos de acuerdo con este decreto-ley durante el periodo de garantía.

b) La obtención de financiación por sus adquirentes o arrendatarios en el marco de los convenios celebrados por el Gobierno de Aragón y entidades financieras.

c) La prestación de aval por el Gobierno de Aragón, por plazo máximo de diez años desde la adquisición o primer contrato de arrendamiento y por importe no superior al diez por ciento del precio de compraventa.

d) La aplicación del régimen de declaración y de las condiciones técnicas establecidas de acuerdo con este decreto-ley.

2. La duración legal del periodo de garantía de las viviendas garantizadas, durante el cual estará vigente el aval y se aplicará a las viviendas el régimen establecido en este decreto-ley, será de diez años desde su declaración.

3. Las viviendas a las que se refiere el apartado segundo del artículo cuarto se regirán íntegramente por su normativa específica, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el artículo 11 y en el apartado cuarto de artículo 16 de este decreto-ley.

Artículo 6. Compatibilidad con planes de vivienda.

Las viviendas de nueva construcción podrán considerarse viviendas usadas, a los efectos de obtención de las ayudas y subvenciones previstas en los planes de vivienda, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya transcurrido al menos un año entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de arrendamiento con opción de compra o compraventa.

b) Cuando, no existiendo opción de compra ni compraventa en el plazo señalado en la letra anterior, durante el mismo la vivienda haya sido ocupada en régimen de arrendamiento con promesa de venta otorgada por el titular de la vivienda a favor del inquilino. La promesa de venta se otorgará al menos durante el año siguiente al establecido en la letra anterior.

c) En los supuestos establecidos en el artículo 18 de este decreto-ley.

Artículo 7. Tipologías.

Las tipologías de las viviendas garantizadas serán las siguientes:

a) Venta.

b) Arrendamiento con promesa de venta.

Artículo 8. Precios y rentas máximos.

1. El precio máximo de las viviendas garantizadas será el resultante de aplicar las siguientes reglas:

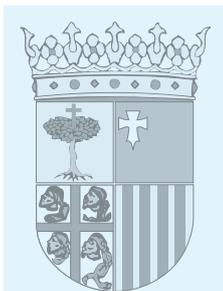
a) Los precios máximos aplicables a la vivienda, que podrán incrementarse con el importe correspondiente a los anejos, serán los establecidos en la tabla recogida en el Anexo I de este decreto-ley en función de la superficie útil y ubicación de la vivienda.

b) Los anejos de las viviendas garantizadas, vinculados o no, estarán sujetos al régimen jurídico general y de precios previsto en relación con los anejos de las viviendas protegidas de Aragón. En particular, serán de aplicación las normas para la determinación de precios máximos de anejos establecidas en la normativa de vivienda protegida.

c) Para la determinación del precio máximo podrán computarse como máximo noventa metros cuadrados útiles destinados a vivienda y treinta y tres metros cuadrados útiles destinados a anejos vinculados, considerando para ello las superficies que consten en la inscripción registral o, en su caso, en la calificación definitiva, todo ello en la forma y con las excepciones establecidas en la normativa de vivienda protegida.

2. Las rentas máximas de las viviendas garantizadas serán las resultantes de aplicar sobre el precio máximo de venta un cuatro por ciento en la forma establecida en la normativa de vivienda protegida.

3. Los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas declaradas garantizadas serán los que resulten de aplicación conforme a la normativa que las regula.



4. La infracción del régimen de precios y rentas máximos se sancionará en la forma establecida para las viviendas protegidas de Aragón en el título III de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 9. Condiciones técnicas.

1. Las viviendas garantizadas deberán cumplir la normativa de habitabilidad y la superficie mínima de vivienda exigible conforme a la normativa urbanística y de vivienda que resulte de aplicación.

2. El cumplimiento de condiciones técnicas se acreditará mediante copia cotejada de la cédula de habitabilidad, calificación definitiva o la licencia de primera ocupación.

Artículo 10. Adquirentes o arrendatarios.

1. Los adquirentes o arrendatarios con promesa de venta de viviendas garantizadas deberán estar inscritos o inscribirse en el registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón, pertenecer a unidades de convivencia cuyos ingresos anuales calculados conforme a la normativa de vivienda protegida no superen los máximos admisibles para acceder al registro de solicitantes y reunir las condiciones de solvencia que señalen los convenios a los que se refiere el artículo 13 de este decreto-ley.

2. Los adquirentes o arrendatarios con promesa de venta serán propuestos por el titular de la vivienda, acreditando fehacientemente su conformidad y aportando la documentación preceptiva y, en el caso de requerir el adquirente financiación con garantía hipotecaria y estar ya inscrito en el registro de solicitantes de vivienda protegida, oferta vinculante de entidad financiera que haya suscrito el convenio al que se refiere el artículo 13 de este decreto-ley. Cuando en la fecha de propuesta el adquirente o inquilino no estuviese inscrito en el registro de solicitantes no se exigirá dicha oferta vinculante hasta que le sea notificada la inscripción. La oferta vinculante tendrá una vigencia mínima de un mes.

3. No podrán acogerse a este decreto-ley compraventas o arrendamientos con promesa de venta a adquirentes o inquilinos que no cumplan lo establecido en este artículo.

Artículo 11. Aval público.

1. Se autoriza al Gobierno de Aragón la prestación de avales para la adquisición o arrendamiento con promesa de venta de viviendas garantizadas, incluidas en todo caso las viviendas a las que se refiere el apartado segundo del artículo 4 de este decreto-ley.

2. Los avales se prestarán, como garantía adicional del préstamo hipotecario, en la forma establecida en la legislación de hacienda y presupuestaria de la Comunidad Autónoma de Aragón, a iniciativa del Departamento competente en materia de vivienda.

3. Los avales se referirán únicamente al principal de la operación de que se trate y tendrán carácter civil o mercantil, según proceda.

4. El importe individual de cada aval no podrá superar el diez por ciento del precio de compraventa o promesa de venta de la vivienda, incluidos anejos vinculados. La prestación de aval en los supuestos de arrendamiento con promesa de venta se hará efectiva una vez se ejecute la promesa de venta.

5. El importe total de avales a prestar durante todo el periodo de vigencia de este decreto-ley no podrá superar los noventa millones de euros.

En el año 2009 se podrán conceder avales hasta un importe máximo de noventa millones de euros, considerándose incrementado en dicha cuantía el límite establecido en el artículo 36 de la Ley 10/2008, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2009.

6. El aval devengará a favor del Gobierno de Aragón una comisión del dos por ciento anual sobre el importe avalado, con un mínimo de veinticinco euros al mes, que se cargará prorrateada en las cuotas mensuales del préstamo hipotecario.

7. En caso de incumplimiento por el avalado del préstamo garantizado resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 1838 y siguientes del Código Civil.

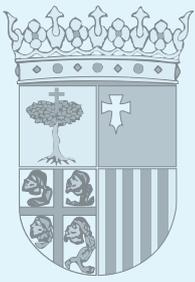
8. No cabrá la ejecución parcial del aval.

Artículo 12. Derecho de tanteo previo a la ejecución hipotecaria.

1. Las viviendas garantizadas libres se considerarán protegidas a los efectos de los derechos de adquisición preferente establecidos en relación con las viviendas protegidas a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma mientras dure el periodo de garantía.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma podrá ejercer los derechos de adquisición preferente, en la forma establecida en la normativa general de vivienda, antes de que se proceda a la ejecución de la hipoteca y desde que sea notificada tal circunstancia por parte de la entidad financiera beneficiaria de la garantía.

3. Del precio de la vivienda, que no superará el de la compraventa a la que se refirió el aval actualizado conforme al índice de precios al consumo, se entregará al propietario lo que reste una vez descontados los gastos en que por su causa hubiese incurrido la Administración de



la Comunidad Autónoma y el importe correspondiente a la deuda pendiente determinada por la entidad financiera antes de instar la ejecución hipotecaria.

4. Antes de instar la ejecución de la hipoteca, la entidad financiera podrá ofrecer al titular de la vivienda la adquisición de la vivienda con compromiso recíproco de arrendamiento con opción de compra.

5. Si llegase a ejercerse el derecho de adquisición preferente por la Administración de la Comunidad Autónoma, como regla general tendrá lugar a favor de tercero en la forma establecida en la normativa de vivienda. Sólo excepcionalmente la adquirirá el Gobierno de Aragón, para sí o para sus entidades instrumentales.

6. La infracción del régimen de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma producirá los efectos establecidos en el título II de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y se sancionará en la forma establecida para las viviendas protegidas de Aragón en el título III de la misma Ley.

Artículo 13. Convenios con entidades financieras.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma promoverá la celebración de convenios con entidades financieras que deseen colaborar en la ejecución del plan especial regulado en este decreto-ley.

2. Los convenios tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Objeto y plazo de vigencia.
- b) Condiciones de solvencia de adquirentes o inquilinos para acceder a la financiación.
- c) Características y condiciones financieras de los préstamos convenidos.
- d) Procedimiento de aprobación de las operaciones de préstamo por ambas partes concretando plazos máximos.
- e) Contenido de las escrituras de préstamo.
- f) Participación comprometida por cada entidad financiera y, en particular, condiciones de difusión y gestión del plan especial a través de su red de oficinas o, en su caso, de oficinas mixtas.
- g) Gestión de ayudas financieras.
- h) Régimen de ejecución de la garantía prestada por la Comunidad Autónoma. A tal fin se autoriza al Gobierno de Aragón a convenir la renuncia al beneficio de excusión y que el aval sea a primer requerimiento.
- i) Acuerdos sobre seguimiento y coordinación de actuaciones.

Artículo 14. Sistema de difusión de oferta de vivienda.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma creará un sistema de difusión de la oferta de vivienda, coordinado con el registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón, con la finalidad de facilitar el normal funcionamiento del mercado, estimular la oferta de vivienda garantizada y promover la transparencia en el sector inmobiliario.

2. El sistema de difusión de la oferta de vivienda podrá recibir las ofertas de vivienda que pudiera ser declarada garantizada, la canalizará hacia los solicitantes inscritos en el registro de vivienda protegida de Aragón que reúnan las condiciones mínimas de solvencia para acceder a ella y facilitará la comunicación entre demandantes y oferentes de vivienda.

3. Podrán solicitar la inclusión de viviendas susceptibles de ser calificadas como viviendas garantizadas en el sistema público de difusión de oferta de vivienda, independientemente de que se trate de vivienda nueva o usada, las siguientes personas o entidades:

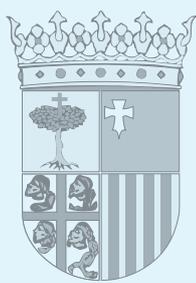
- a) Sus titulares.
- b) Los agentes de intermediación en el sector inmobiliario que cuenten con habilitación suficiente para ello por parte del titular de la vivienda siempre que se comprometan fehacientemente a no obtener como contraprestación por su intervención profesional y por todos los conceptos una retribución superior al dos por ciento del precio efectivo de compraventa de la vivienda, que deberá abonar el vendedor.

Artículo 15. Declaración.

1. Las personas y entidades legitimadas podrán solicitar simultáneamente la declaración como vivienda garantizada y la resolución de autorización de la compraventa o arrendamiento con promesa de venta a la unidad de convivencia que se proponga. Deberán aportar la documentación acreditativa que se establezca mediante Orden conjunta de los Departamentos competentes en materia de vivienda y hacienda.

2. La declaración y autorización de venta o arrendamiento con promesa de venta, así como el acuerdo de prestación de aval y el reconocimiento del derecho a financiación concertada cuando proceda, serán objeto de resolución simultánea.

3. Para la declaración como garantizadas de las viviendas protegidas o que se acojan a las ayudas para adquisición de vivienda usada y el otorgamiento de aval se requerirá única-



mente la solicitud, acompañada del contrato de compraventa y oferta vinculante de la correspondiente entidad financiera.

Artículo 16. Préstamos convenidos y ayudas públicas.

1. Los adquirentes de viviendas garantizadas podrán acogerse a préstamos convenidos en los términos que establezcan los convenios con las entidades financieras.

2. Los préstamos convenidos tendrán las características generales previstas en el artículo 12 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con las siguientes especialidades:

a) El plazo de amortización no será superior a treinta y cinco años, salvo que medie acuerdo entre la entidad financiera y el prestatario.

b) El tipo de interés no será superior en ningún caso al vigente en cada momento para los préstamos convenidos estatales a los adquirentes de vivienda protegida de nueva construcción.

c) Los préstamos convenidos podrán concederse por importe equivalente al noventa por ciento del precio de venta efectivamente pactado, dentro de los límites establecidos en este decreto-ley.

d) La entidad financiera y el prestatario podrán acordar periodos de carencia para la amortización del capital prestado no inferiores a un año ni superiores a tres.

e) El cumplimiento de las condiciones de solvencia y de los restantes requisitos establecidos en los convenios con las entidades financieras será necesario para la obtención del préstamo convenido, previa verificación por parte de la entidad financiera concedente.

3. El Gobierno de Aragón subsidiará los préstamos convenidos a adquirentes o inquilinos con promesa de venta de vivienda garantizada que no haya sido calificada como protegida ni se acoja a las ayudas de vivienda usada, siempre que sus ingresos familiares no superen los límites que se establecen, conforme a las siguientes cuantías anuales por cada diez mil euros de préstamo convenido:

Ingresos de los adquirentes	Cupo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
>3,5 y ≤4,5 IPREM	1000	0,00	10,00	20,00	20,00	20,00	20,00	10,00
>2,5 y <3,5 IPREM	500	20,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	20,00
≤2,5 IPREM	500	60,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	60,00

4. El Gobierno de Aragón subsidiará los préstamos convenidos a adquirentes de vivienda garantizada acogida a las ayudas de vivienda usada siempre que los préstamos convenidos no puedan ser objeto de la subsidiación establecida en la normativa estatal por superarse el precio máximo correspondiente a las viviendas de régimen general. La subsidiación será la prevista en el apartado anterior.

CAPÍTULO III

Calificación de viviendas libres como protegidas y ayudas a su adquisición como viviendas usadas

Artículo 17. Calificación de viviendas libres como protegidas.

1. Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido una licencia de obras antes del 1 de septiembre de 2008 podrán solicitar, hasta el 31 de diciembre de 2009, su calificación como viviendas protegidas, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes, plazos mínimos de protección y cumplimiento del código técnico de la edificación en cuanto resulte exigible.

2. La calificación podrá otorgarse para viviendas individuales o para la promoción completa y comportará la sujeción de la vivienda al régimen jurídico de la tipología de vivienda protegida que conste en la calificación en las materias establecidas en el apartado anterior.

3. La Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar la calificación provisional de estas viviendas o promociones, aunque no se acredite el cumplimiento del límite de repercusión del suelo y urbanización sobre la vivienda protegida de que se trate, previa justificación de las garantías económicas que aseguren el cumplimiento de la limitación de precios de las viviendas protegidas. Esta autorización sólo será posible en el caso de que el promotor haya adquirido el suelo con anterioridad al 1 de septiembre de 2008.



Artículo 18. Ayudas a adquisición de viviendas usadas.

1. Hasta el 31 de diciembre de 2009 no será aplicable el periodo mínimo de un año a partir de la licencia de primera ocupación, certificado final de obras o cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre cuando se cumplan las condiciones previstas en la letra c) del apartado segundo de la disposición transitoria primera 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.

2. Estas viviendas podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda usada que corresponda en la fecha del contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

Artículo 19. Prórroga.

El límite de 31 de diciembre de 2009 al que se refieren los dos artículos anteriores se entenderá prorrogado automáticamente en el caso y en los términos que pudiera acordar el Consejo de Ministros de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 - 2012.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto-ley.

Disposición final primera.—Facultad de desarrollo.

Quedan autorizados los titulares de los Departamentos competentes en materia de hacienda y vivienda para dictar las disposiciones de desarrollo de este decreto-ley.

Disposición final segunda.—Entrada en vigor.

1. Este decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, sólo podrá solicitarse la declaración de viviendas garantizadas una vez publicada la Orden a la que se refiere el apartado primero del artículo 15 de este decreto-ley.

Zaragoza, 14 de abril de 2009.

**El Presidente del Gobierno de Aragón,
MARCELINO IGLESIAS RICOU**

**El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y
Transportes,
ALFONSO VICENTE BARRA**

ANEXO

Tabla de precios máximos de las viviendas garantizadas prevista en el artículo 8.1.a)

Sup Viv (2)	APMS A		APMS B		APMS C		Resto	
	(1)	€/m ² u	(1)	€/m ² u	(1)	€/m ² u		€/m ² u
90	225.000,00	2.500,00	196.473,60	2.183,04	159.634,80	1.773,72	122.796,00	1.364,40
89	223.612,50	2.512,50	195.262,01	2.193,96	158.650,39	1.782,59	122.038,76	1.371,22
88	222.205,50	2.525,06	194.033,40	2.204,92	157.652,14	1.791,50	121.270,87	1.378,08
87	220.778,84	2.537,69	192.787,62	2.215,95	156.639,94	1.800,46	120.492,26	1.384,97
86	219.332,36	2.550,38	191.524,52	2.227,03	155.613,68	1.809,46	119.702,83	1.391,89
85	217.865,89	2.563,13	190.243,98	2.238,16	154.573,24	1.818,51	118.902,49	1.398,85
84	216.379,28	2.575,94	188.945,85	2.249,36	153.518,50	1.827,60	118.091,15	1.405,85
83	214.872,35	2.588,82	187.629,97	2.260,60	152.449,35	1.836,74	117.268,73	1.412,88
82	213.344,94	2.601,77	186.296,22	2.271,91	151.365,68	1.845,92	116.435,14	1.419,94
81	211.796,89	2.614,78	184.944,44	2.283,26	150.267,35	1.855,15	115.590,27	1.427,04
80	210.228,03	2.627,85	183.574,48	2.294,68	149.154,26	1.864,43	114.734,05	1.434,18
79	208.638,18	2.640,99	182.186,19	2.306,15	148.026,28	1.873,75	113.866,37	1.441,35
78	207.027,17	2.654,19	180.779,44	2.317,69	146.883,30	1.883,12	112.987,15	1.448,55
77	205.394,84	2.667,47	179.354,06	2.329,27	145.725,18	1.892,53	112.096,29	1.455,80
76	203.741,02	2.680,80	177.909,91	2.340,92	144.551,81	1.902,00	111.193,70	1.463,07
75	202.065,51	2.694,21	176.446,84	2.352,62	143.363,06	1.911,51	110.279,27	1.470,39
74	200.368,16	2.707,68	174.964,69	2.364,39	142.158,81	1.921,06	109.352,93	1.477,74
73	198.648,79	2.721,22	173.463,30	2.376,21	140.938,93	1.930,67	108.414,56	1.485,13
72	196.907,21	2.734,82	171.942,53	2.388,09	139.703,30	1.940,32	107.464,08	1.492,56
71	195.143,25	2.748,50	170.402,21	2.400,03	138.451,79	1.950,03	106.501,38	1.500,02
70	193.356,73	2.762,24	168.842,19	2.412,03	137.184,28	1.959,78	105.526,37	1.507,52
69	191.547,46	2.776,05	167.262,31	2.424,09	135.900,62	1.969,57	104.538,94	1.515,06
68	189.715,27	2.789,93	165.662,41	2.436,21	134.600,70	1.979,42	103.539,00	1.522,63
67	187.859,96	2.803,88	164.042,33	2.448,39	133.284,39	1.989,32	102.526,45	1.530,25
66	185.981,36	2.817,90	162.401,90	2.460,63	131.951,55	1.999,27	101.501,19	1.537,90
65	184.079,28	2.831,99	160.740,97	2.472,94	130.602,04	2.009,26	100.463,11	1.545,59
64	182.153,53	2.846,15	159.059,38	2.485,30	129.235,74	2.019,31	99.412,11	1.553,31
63	180.203,92	2.860,38	157.356,94	2.497,73	127.852,52	2.029,41	98.348,09	1.561,08
62	178.230,25	2.874,68	155.633,51	2.510,22	126.452,23	2.039,55	97.270,94	1.568,89
61	176.232,35	2.889,05	153.888,91	2.522,77	125.034,74	2.049,75	96.180,57	1.576,73
60	174.210,01	2.903,50	152.122,97	2.535,38	123.599,91	2.060,00	95.076,86	1.584,61
59	172.163,04	2.918,02	150.335,53	2.548,06	122.147,61	2.070,30	93.959,70	1.592,54
58	170.091,25	2.932,61	148.526,40	2.560,80	120.677,70	2.080,65	92.829,00	1.600,50
57	167.994,44	2.947,27	146.695,43	2.573,60	119.190,04	2.091,05	91.684,64	1.608,50
56	165.872,40	2.962,01	144.842,44	2.586,47	117.684,48	2.101,51	90.526,52	1.616,55
55	163.724,95	2.976,82	142.967,24	2.599,40	116.160,89	2.112,02	89.354,53	1.624,63

54	161.551,87	2.991,70	141.069,68	2.612,40	114.619,11	2.122,58	88.168,55	1.632,75
53	159.352,97	3.006,66	139.149,56	2.625,46	113.059,02	2.133,19	86.968,48	1.640,91
52	157.128,04	3.021,69	137.206,72	2.638,59	111.480,46	2.143,86	85.754,20	1.649,12
51	154.876,88	3.036,80	135.240,97	2.651,78	109.883,29	2.154,57	84.525,61	1.657,36
50	152.599,28	3.051,99	133.252,13	2.665,04	108.267,36	2.165,35	83.282,58	1.665,65
49	150.295,03	3.067,25	131.240,03	2.678,37	106.632,52	2.176,17	82.025,02	1.673,98
48	147.963,92	3.082,58	129.204,47	2.691,76	104.978,63	2.187,05	80.752,79	1.682,35
47	145.605,75	3.097,99	127.145,27	2.705,22	103.305,53	2.197,99	79.465,79	1.690,76
46	143.220,29	3.113,48	125.062,25	2.718,74	101.613,08	2.208,98	78.163,91	1.699,22
45	140.807,34	3.129,05	122.955,22	2.732,34	99.901,12	2.220,02	76.847,02	1.707,71
44	138.366,68	3.144,70	120.824,00	2.746,00	98.169,50	2.231,13	75.515,00	1.716,25
43	135.898,09	3.160,42	118.668,39	2.759,73	96.418,07	2.242,28	74.167,74	1.724,83
42	133.401,36	3.176,22	116.488,20	2.773,53	94.646,67	2.253,49	72.805,13	1.733,46
41	130.876,26	3.192,10	114.283,25	2.787,40	92.855,14	2.264,76	71.427,03	1.742,12
40	128.322,58	3.208,06	112.053,33	2.801,33	91.043,33	2.276,08	70.033,33	1.750,83
39	125.740,09	3.224,10	109.798,26	2.815,34	89.211,08	2.287,46	68.623,91	1.759,59
38	123.128,56	3.240,23	107.517,83	2.829,42	87.358,24	2.298,90	67.198,65	1.768,39
37	120.487,78	3.256,43	105.211,86	2.843,56	85.484,63	2.310,40	65.757,41	1.777,23

(1) Los precios "APMS A", "APMS B" y "APMS C" se aplicarán a viviendas sitas en las áreas de precio máximo singular declaradas conforme a la normativa de vivienda protegida. A las restantes viviendas se aplicarán los precios "Resto"

(2) Los restos se valorarán aplicando el precio por metro cuadrado que corresponda en función del tipo de municipio y superficie de la vivienda