

servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 35. Viviendas de promoción pública en arrendamiento.

Podrán acogerse al sistema de cofinanciación establecido en el artículo 40 de este Real Decreto las viviendas calificadas o declaradas protegidas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, o en la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples o de otro límite inferior que establezca la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se destinen a arrendamiento, por un plazo no inferior a diez años.

Artículo 36. Reglas generales sobre ayudas financieras.

Además de las ayudas en forma de suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, a que se refiere el capítulo V de este Real Decreto, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento podrán obtener préstamos convenidos, subsidiación para los mismos y subvenciones.

Artículo 37. Préstamos convenidos a promotores.

Los préstamos convenidos, además de las características generales que son de aplicación a los préstamos a promotores de viviendas para arrendamiento, reunirán las siguientes características:

a) La cuantía máxima del préstamo, a efectos de la determinación de los importes de las ayudas económicas estatales directas, será del 80 por 100 del precio máximo legal total de referencia que corresponda, según el artículo 32.1 de este Real Decreto.

b) El plazo de amortización de los préstamos será de diez o de veinticinco años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años, ampliable hasta cuatro años como máximo, cuando medien circunstancias que, a juicio de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, y previo acuerdo de la entidad prestamista, aconsejen dicha ampliación.

Artículo 38. Subsidiación de préstamos convenidos.

La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento, conforme a la previa resolución de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, responderá al siguiente baremo:

Viviendas de renta básica

Duración período amortización calculado en años	10		25	
Subsidiación (€/año/10.000 € de préstamo).	295	177	263	205
Duración subsidiación calculada en años.	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º

Viviendas de renta concertada

Duración período amortización calculado en años	10		25	
Subsidiación (€/año/10.000 € de préstamo).	70	35	100	70
Duración subsidiación calculada en años.	1.º a 5.º	6.º a 10.º	1.º a 5.º	6.º al 20.º

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los cinco primeros años del período de amortización.

Artículo 39. Subvenciones a promotores.

1. El Ministerio de Vivienda subvencionará a los promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas para arrendar, de renta básica, cuya superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados.

Las cuantías de las subvenciones serán las siguientes:

Período de amortización	Cuantía subvención calculada en euros
10 años	8.000
25 años	11.000

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las siguientes cuantías, según el grupo:

Período de amortización	Cuantía subvención adicional calculada en euros		
	Grupo A	Grupo B	Grupo C
10 años	3.000	2.000	1.000
25 años	4.000	2.700	1.300

2. A propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de hasta el 50 por 100 de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras.

A propuesta, asimismo, de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en 1 punto porcentual menos que las establecidas en la regla 1 del artículo 34 de este Real Decreto.

Las cantidades cuyo anticipo autorice el Ministerio de Vivienda conforme a las disponibilidades presupuestarias deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el Ordenamiento Jurídico que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de la calificación o de declaración definitiva o, en su caso, de la ausencia de la certificación de finalización de las obras.

Artículo 40. Cofinanciación de los costes de promoción.

En los términos en que se acuerde en los convenios de colaboración que se suscriban con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla para la aplicación y desarrollo del Plan estatal 2005-2008 o en convenios específicos, y de conformidad con lo