

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por 100 del precio máximo al que se refiere el apartado 2, último párrafo, del artículo 20, de este Real Decreto.

b) El plazo de amortización de los préstamos será de diez o veinticinco años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años.

c) Las entidades de crédito podrán efectuar una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que el 50 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado.

d) Si la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento fuera edificada sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, la cuantía máxima del préstamo cualificado sería del 70 por 100 del precio total de la vivienda.

2. La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento será la siguiente:

Duración período amortización (años).	25		10	
	50	40	30	20
Subsidiación de la cuota (%).	50	40	30	20
Duración subsidiación (años).	5 primeros.	6.º al 20.º	5 primeros.	6.º al 10.º

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los 5 primeros años del período de amortización.

3. El Ministerio de Fomento subvencionará al promotor en una cuantía del 15 por 100, si el préstamo fuera a 10 años, o del 20 por 100, si el préstamo fuera a 25 años, del precio máximo total de venta al que se refiere el artículo 20, apartado 2, último párrafo, de este Real Decreto, por cada una de las viviendas destinadas a arrendamiento que tuvieran una superficie no superior a 70 metros cuadrados útiles.

A propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, el Ministerio de Fomento 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.

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, asimismo a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, 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 el artículo 20.5.a).

Las cantidades cuyo anticipo se autorice, en función de las disponibilidades presupuestarias, por el Ministerio de Fomento 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 declaración de terminación de las obras.

### CAPÍTULO III

#### Cofinanciación de viviendas de promoción pública

Artículo 22. *Cofinanciación de viviendas de promoción pública.*

1. El Ministerio de Fomento cofinanciará, en los términos en que se acuerde en los convenios que se sus-

criban con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla, el coste de promoción, bajo cualquier modalidad, de viviendas calificadas de promoción pública, según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, o en la normativa propia de aquellas, para cesión en arrendamiento, siempre que sus destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, o de otro límite inferior que establezca la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

2. La superficie útil máxima de las viviendas a que se refiere el número anterior no podrá exceder de 70 metros cuadrados, o de 90 si la unidad familiar consta de 4 o más miembros.

3. La cofinanciación de las viviendas a que se refiere este artículo supondrá la permanencia en el régimen de uso indicado durante un período de al menos diez años.

4. La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 30 por 100 del coste de la promoción. A estos efectos, el coste máximo computable, por metro cuadrado de superficie útil, será igual al 85 por 100 del precio básico a nivel nacional vigente en el año en que se inicie la promoción.

5. El abono de la aportación financiera estatal habrá de fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, pudiéndose establecer asimismo una entrega inicial de hasta el 30 por 100 de la subvención al inicio de la obra, según acuerden ambas Administraciones.

### CAPÍTULO IV

#### Financiación de la adquisición protegida de otras viviendas existentes

Artículo 23. *Ámbito de las actuaciones protegidas.*

A los efectos de este Real Decreto se considera adquisición protegida de viviendas existentes la que tenga lugar a título oneroso, en los siguientes supuestos:

a) La adquisición, en segunda o posterior transmisión, de viviendas libres o sujetas a regímenes de protección pública.

Asimismo, se considerarán segundas transmisiones, a estos efectos, las transmisiones que se realicen de viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) La adquisición, en primera transmisión, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 3.f) de este Real Decreto, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

c) La adquisición de viviendas libres de nueva construcción, cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo 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 opción de compra o de compraventa.

d) La adquisición de viviendas libres resultantes de las actuaciones de rehabilitación de edificios, a las que se refiere el artículo 37 de este Real Decreto, con o sin adquisición del edificio rehabilitado.

Artículo 24. *Precio máximo de venta.*

1. El precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, de las viviendas existentes, será el establecido como máximo, con carácter general, por la Comunidad Autó-