

	PAGINA		PAGINA
Córdoba por la que se señalan día, hora y lugar para la presentación de opositores.	19091	Resolución de la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción por la que se cancela la inscripción número 22, «Ampliación al subsector XII, área 1, «Albuquerque», comprendida en la provincia de Cáceres.	19102
Resolución del Tribunal de oposiciones para la provisión de Agregadurías de «Matemáticas» de Institutos de Enseñanza Media por la que se convoca a los opositores aprobados a la elección de vacantes.	19091	Resolución de la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción por la que se publica la inscripción de propuesta de reserva provisional a favor del Estado para exploración e investigación de yacimientos minerales de fosfatos, lignito y azufre, en un área de las provincias de Albacete, Valencia, Murcia y Alicante.	19102
MINISTERIO DE TRABAJO		Resolución de la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción por la que se limitan los recursos a que afecta la inscripción número 33, zona Noroeste, comprendida en las provincias de La Coruña, Lugo, Orense, Oviedo, León y Zamora.	19102
Real Decreto 2279/1976, de 16 de septiembre, por el que se regula con carácter transitorio el régimen de jornada y descansos en el trabajo en el mar.	19067	MINISTERIO DE AGRICULTURA	
Corrección de erratas del Real Decreto 1925/1976, de 16 de julio, por el que se modifican determinados artículos de la Ley de Procedimiento Laboral, texto refundido, aprobado por Decreto 2381/1973, de 17 de agosto.	19068	Resolución del Tribunal calificador del concurso-oposición restringido para proveer una plaza en la Escala de Auxiliares del Servicio Nacional de Productos Agrarios por la que se hace pública la relación de aprobados.	19093
Orden de 17 de septiembre de 1976 por la que se da nueva redacción al número 9 de la disposición transitoria primera de la Orden de 18 de enero de 1967 sobre aplicación y desarrollo de la prestación de jubilación en el Régimen General de la Seguridad Social.	19068	MINISTERIO DE COMERCIO	
Resolución de la Dirección General de Trabajo por la que se homologa el Convenio Colectivo Sindical, de ámbito interprovincial, para las Financieras para la adquisición de Bienes a Plazos y su personal.	19068	Orden de 21 de junio de 1976 por la que se autoriza a «Empresarios Agrupados Termocolombia», constituida por «Alsthom Española, S. A.», «Astilleros Españoles, S. A.», «Stein et Roubaix Española, S. A.» y «Westinghouse, S. A.», el régimen de tráfico de perfeccionamiento activo para la importación de diversas materias primas y la exportación de transformadores y otros.	19103
Corrección de errores de la Resolución de la Dirección General de Trabajo por la que se homologa el Convenio Colectivo Sindical para el personal laboral dependiente de los Servicios y Organismos del Ministerio de Obras Públicas.	19101	Orden de 21 de junio de 1976 por la que se autoriza a la firma «Metalgráfica del Mediterráneo, S. A.», el régimen de tráfico de perfeccionamiento activo para la importación de bandas de aluminio aleado y la exportación de tiras o bandas de dicha aleación.	19104
Corrección de errores de la Resolución de la Dirección General de Trabajo por la que se homologa el Convenio Colectivo Sindical Nacional para la Industria Textil Lanera.	19101	MINISTERIO DE LA VIVIENDA	
MINISTERIO DE INDUSTRIA		Orden de 9 de julio de 1976 por la que se aprueba la modificación de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento del término municipal de Collado Mediano.	19104
Orden de 26 de julio de 1976 por la que se incluye a la Empresa «José María Maldonado Nausía» en el sector de fabricación de aparatos y equipos electrónicos y de sus componentes, declarado de interés preferente por el Decreto 2593/1974.	19101	ADMINISTRACION LOCAL	
Orden de 27 de agosto de 1976 por la que se publica la relación provisional de aspirantes admitidos al concurso-oposición a ingreso en el Cuerpo de Ingenieros Industriales.	19091	Resolución del Ayuntamiento de Bilbao por la que se anuncia concurso-oposición para proveer cinco plazas de Arquitectos Técnicos.	19094
Resolución de la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción por la que se cancela la inscripción número 21, «Ampliación a Málaga», comprendida en la provincia de Málaga.	19102		

I. Disposiciones generales

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

18764 REAL DECRETO 2278/1976, de 16 de septiembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda.

El Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio, establece las bases de un nuevo sistema de inversión en viviendas, que gira sobre el nuevo concepto de la vivienda social. Los objetivos del nuevo sistema son fundamentalmente cuatro:

Primero.—Cubrir el déficit actual de viviendas sociales, en un período de tiempo aproximado de cuatro años.

Segundo.—Mejorar y garantizar la calidad de las viviendas. Se establece al respecto un nuevo concepto de la vivienda social, que deberá cumplir las normas de diseño, calidad y precio fijadas y controladas por la Administración.

Tercero.—Facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas de las familias con menores niveles de renta. Para ello se establece un adecuado sistema financiero, con financiación a largo plazo al comprador y apoyo del Estado, de manera que nadie tenga que detraer para adquirir una vivienda más que un porcentaje de sus ingresos, que le permita vivir decorosamente con el resto.

Cuarto.—Disminuir el nivel de desempleo, asegurando un determinado número de puestos de trabajo en la construcción en los años inmediatos.

El presente Real Decreto desarrolla las previsiones contenidas en el Decreto-ley, determinando las acciones y procedimientos que permitan alcanzar los objetivos propuestos.

El esquema de financiación normal consiste en que el sistema financiero conceda al comprador calificado, por el Instituto Nacional de la Vivienda, un crédito amortizable en quince años con una cuota de amortización constante.

El comprador pagará la vivienda calificada mediante una cuota anual creciente, distribuida mensualmente, equivalente a un préstamo amortizable, como máximo, en veinticinco años, según la calificación que le corresponda por sus ingresos familiares y circunstancias personales.

El Instituto Nacional de la Vivienda abonará con cargo a sus presupuestos las diferencias entre ambas cuotas anuales. Cuando las cuotas anuales que satisfaga el comprador excedan de la cuota anual correspondiente al crédito concedido por el sistema financiero al comprador, o bien se haya cancelado éste, será el Instituto Nacional de la Vivienda quien perciba los excedentes.

Se establece la posibilidad de una financiación excepcional, por la que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá obtener recursos del sistema financiero para la construcción directa o bien para adquirir viviendas terminadas para fines concretos, como adjudicación a familias afectadas por expropiación, daños catastróficos, viviendas ruinosas y otras actuaciones urgentes.

Se mantienen los mismos beneficios fiscales que los aplicados actualmente a las viviendas de protección oficial, y se prevé la posibilidad de subvencionar hasta el veinte por ciento de la inversión a las Entidades, sin ánimo de lucro, que construyan viviendas sociales.

Se regula el régimen de las viviendas sociales en materia de adquisición de suelo, responsabilidad del promotor, ocupación y disposición de la vivienda.

Los regímenes especiales que contiene el Decreto se refieren a la aceleración de viviendas en fase de construcción que estén paradas en zonas de alto desempleo; a la constitución de Sociedades mixtas con Entidades Locales y particulares que puedan ofrecer suelo calificado, y a grandes actuaciones mediante concurso, con el objetivo de mejorar la tecnología y productividad de la construcción de viviendas sociales, así como para aumentar la oferta de suelo.

Por último, se prevé la constitución de fondos de capitalización que permita a los adquirentes de viviendas sociales acceder a una más rápida amortización de los préstamos obtenidos para la financiación de dichas viviendas.

Esta nueva normativa para la promoción de viviendas sociales viene marcada por la transitoriedad correspondiente a cubrir el déficit de dichas viviendas y por la necesidad de dar al problema una solución general mediante la promulgación de una Ley de Asentamientos Humanos que el Gobierno se compromete a presentar en las Cortes antes de dos años.

En su virtud, a propuesta conjunta de los Ministros de Hacienda y Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su sesión del día dieciséis de septiembre de mil novecientos setenta y seis.

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

La vivienda social

Artículo uno.—Concepto de vivienda social.

Uno.—Se entenderá por vivienda social la que, destinada a residencia habitual de su adquirente, reúna, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Superficie útil mínima de:

Treinta y seis metros cuadrados para un programa de dos personas.

Cuarenta y seis metros cuadrados para un programa de tres personas.

Cincuenta y seis metros cuadrados para un programa de cuatro personas.

Sesenta y seis metros cuadrados para un programa de cinco personas.

Setenta y seis metros cuadrados para un programa de seis personas.

Ochenta y seis metros cuadrados para un programa de siete personas.

Noventa y seis metros cuadrados para un programa de ocho personas.

En las normas técnicas se regulará la superficie útil, definiendo el alcance de la misma y las superficies para programas superiores a ocho personas.

b) Sujeción a las normas de diseño y calidad, aprobadas a tal efecto, por el Ministerio de la Vivienda.

La vivienda social habrá de contar a las distancias que determinen las normas técnicas, con el equipamiento y los servicios necesarios y, en todo caso, con Centro de Enseñanza General Básica, establecimientos mercantiles para la realización del comercio diario, guardería infantil y parada de transporte colectivo.

c) Precio de venta que no exceda del que resulte de la aplicación del módulo por vivienda, que fije el Ministerio de la Vivienda, y que será revisable en función de una fórmula polinómica. La revisión se realizará automáticamente y, al menos, una vez al año.

Dos.—El mismo régimen establecido en el presente Real Decreto para la vivienda social se aplicará a las construcciones destinadas a fines públicos o sociales que constituyan equipamiento de las viviendas sociales. A tal efecto, las normas técnicas determinarán los requisitos que han de reunir tales equipamientos.

Artículo dos.—Beneficiario.

Podrán ser beneficiarios de las viviendas sociales aquellas personas físicas que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que sus ingresos netos familiares no superen la cantidad anual resultante de multiplicar el salario mínimo interprofesional por dos coma cinco.

Para las familias numerosas, el límite máximo definido en el párrafo anterior se multiplicará por uno coma veinticinco para las de primera categoría, uno coma cincuenta para las de segunda categoría, y uno coma setenta y cinco para las de categoría de honor.

b) Carecer de vivienda o bien ocupar una vivienda que no reúna las condiciones que la legislación vigente exige para conceder la cédula de habitabilidad o sea insuficiente para las necesidades de su familia.

Se entenderá cumplido el requisito de carecer de vivienda respecto de las personas que vayan a contraer matrimonio inmediato y de los que vayan a ser objeto de una expropiación forzosa en su vivienda, acreditando la futura carencia de la misma en ambos casos.

Artículo tres.—Calificación objetiva.

Uno.—La calificación objetiva de vivienda social será otorgada por el Ministerio de la Vivienda, previa comprobación de que una edificación reúne los requisitos exigidos de superficie, diseño, calidad y precio, conforme al presente Real Decreto y sus disposiciones complementarias.

Dos.—La calificación objetiva de las viviendas en fase de construcción se realizará sobre el proyecto. En este supuesto, el Ministerio de la Vivienda puede exigir a los promotores el aseguramiento de que la vivienda acabada reunirá los requisitos que motivaron el otorgamiento de la calificación.

Tres.—Excepcionalmente, la calificación objetiva podrá otorgarse sobre la vivienda acabada, aunque no hubiera sido solicitada por el promotor con carácter previo, y se otorgará cuando se cumplan los requisitos exigidos en el artículo uno y disposiciones complementarias.

Artículo cuatro.—Aseguramiento de la calificación.

Uno.—La garantía referida en el apartado dos del artículo anterior consistirá en un seguro otorgado por Entidad aseguradora, oficialmente inscrita y autorizada, a través del cual se garantice que la vivienda acabada reunirá los requisitos exigidos para ser calificada como vivienda social.

Dos.—En caso de incumplimiento de los requisitos, objeto de cobertura, la Entidad aseguradora indemnizará de los gastos ocasionados y de las pérdidas de valor producidas por deficiencias, en los términos que se fijen por Orden ministerial conjunta de Hacienda y Vivienda.

En todo caso, el interesado podrá optar entre la resolución del contrato, siéndole reintegradas las cantidades abonadas, o el percibo de la indemnización.

Artículo cinco.—Descalificación.

Uno.—Procederá la descalificación de la vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando, otorgada la calificación objetiva en fase de construcción, la vivienda construida no cumpla alguno de los requisitos exigidos por el artículo uno de este Real Decreto.

b) La calificación objetiva otorgada una vez construida la vivienda, sólo podrá anularse por el procedimiento de revisión de los actos declarativos de derechos, sin perjuicio de la responsabilidad, en su caso, de la Entidad aseguradora.

Dos.—La descalificación supone la anulación automática de los efectos producidos por la calificación.

Artículo seis.—Calificación subjetiva.

Uno.—Los que, reuniendo los requisitos establecidos en el artículo dos, pretendan acceder a los beneficios acordados en el presente Real Decreto, habrán de solicitar el reconocimiento de su derecho del Ministerio de la Vivienda, que otorgará la correspondiente calificación. Dicha calificación, que tendrá vigencia en el período de un año a partir de su concesión, será otorgada con los límites fijados por las órdenes de calificación a que se refiere el artículo siguiente y conforme a las disponibilidades presupuestarias del Instituto Nacional de la Vivienda.

Dos.—El otorgamiento de la calificación subjetiva implica el derecho al disfrute de los beneficios establecidos en el capítulo III de este Real Decreto y a la ayuda económica por parte del Instituto Nacional de la Vivienda.

Tres.—El beneficiario de vivienda social que utilice para la financiación de la misma recursos propios, tendrá derecho a los beneficios fiscales establecidos en el presente Real Decreto.

Artículo siete.—Ordenes de calificación.

Uno.—Por el Ministerio de la Vivienda se establecerán anualmente, para orientar la oferta de viviendas sociales, límites por provincias al número de viviendas que pueden acogerse al sistema de financiación establecido en el presente Real Decreto.

Dos.—En casos especiales, y con el fin de obtener un desarrollo territorial equilibrado, podrán establecerse los límites por comarca e incluso por términos municipales.

CAPITULO II

Financiación de las viviendas sociales

Artículo ocho.—Formas de financiación.

Uno.—La financiación de la construcción de viviendas sociales podrá realizarse por cualquiera de las modalidades establecidas en el Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio.

Dos.—El Instituto Nacional de la Vivienda podrá aplicar una parte de sus ingresos presupuestarios a la amortización y pago de intereses de los préstamos que la Banca oficial, Banca privada y Cajas de Ahorros otorguen, previa conformidad del Ministerio de Hacienda, al propio Instituto con destino a la construcción de viviendas, o bien a la amortización y pago de intereses de los préstamos que las mismas Agencias financieras otorguen directamente a los adquirentes de estas viviendas.

Tres.—En el presupuesto del Instituto Nacional de la Vivienda anualmente, previa la conformidad del Ministerio de Hacienda, se consignarán las cantidades destinadas a la amortización y pago de intereses de las operaciones de crédito propias o ajenas que hayan de concertarse en el ejercicio para financiar la construcción de viviendas sociales.

Artículo nueve.—Cédulas del Banco Hipotecario.

Uno.—El Banco Hipotecario podrá emitir cédulas para la financiación de las viviendas sociales en las condiciones establecidas por el Ministerio de Hacienda y dentro de los límites fijados en este Real Decreto.

Dos.—Dichas cédulas serán computables en el coeficiente de fondos públicos de las Cajas de Ahorro.

Tres.—La emisión de las cédulas no estará sujeta a los límites establecidos en el número diez del artículo veintinueve del Código de Comercio ni en el capítulo séptimo de la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas de diecisiete de julio de mil novecientos cincuenta y uno.

Cuatro.—El capital e intereses de estas cédulas gozarán de las garantías previstas en los artículos treinta y siguientes de la Ley de creación del Banco, de dos de diciembre de mil ochocientos setenta, y sus portadores no podrán ejercer otra acción para recobrar los capitales e intereses exigibles que aquella de que pueden hacer uso directamente contra el Banco emisor.

Cinco.—Por el Banco Hipotecario podrán concederse, para financiar viviendas sociales y con cargo a las líneas ordinarias del crédito oficial, autorizaciones de créditos con el límite mínimo de siete mil quinientos millones de pesetas en mil novecientos setenta y ocho y de siete mil quinientos millones de pesetas en mil novecientos setenta y nueve.

Artículo diez.—Coeficiente de inversión.

Uno.—Serán computables en el coeficiente de inversión en efectos especiales, establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley trece/mil novecientos setenta y uno, de diecinueve de junio, los créditos que la Banca privada conceda a los adquirentes de viviendas sociales y al Instituto Nacional de la Vivienda, que se ajusten a las condiciones establecidas en este Real Decreto.

Dos.—Igualmente tendrán la consideración de préstamos de regulación especial los que, con igual finalidad que la señalada en el párrafo anterior, concedieren las Cajas de Ahorro.

SECCION PRIMERA

Préstamos de las Entidades de crédito

Artículo once.—Préstamo al adquirente.

Uno.—Las Entidades de crédito pueden concertar directamente con los beneficiarios de viviendas sociales préstamos para la adquisición de las mismas.

Dos.—Dichos préstamos podrán concederse y formalizarse cuando el beneficiario presente ante la Entidad de crédito correspondiente el certificado de la calificación subjetiva, concedida por el Ministerio de la Vivienda, el de la calificación objetiva de la vivienda que adquiriera, facilitado por el promotor y el contrato de compraventa de la vivienda o una promesa de venta por parte del promotor.

Tres.—En el certificado de la calificación subjetiva, y a los efectos del préstamo regulado en este artículo, el Instituto Nacional de la Vivienda expresará las cantidades anuales con que, con cargo a su presupuesto, apoya al prestatario.

Artículo doce.—Formalización del préstamo.

Uno.—La formalización del préstamo, a que se refiere el artículo anterior, se realizará en una póliza de crédito que en todo caso contendrá las siguientes especificaciones:

- Concesión del préstamo al adquirente de la vivienda social con destino al pago del precio de la venta.
- Obligación del prestatario de garantizar la devolución del principal y el pago de los intereses con hipoteca sobre la vivienda.
- Autorización de disposición del importe del préstamo a favor del vendedor, cuando entregue la vivienda al comprador.
- Compromiso del Instituto Nacional de la Vivienda de abonar al Banco parte de la amortización y pago de intereses del préstamo por cuenta y a favor del prestatario.
- Condiciones financieras de la operación.

Dos.—El certificado de la calificación subjetiva se incorporará a la póliza, expresando, en todo caso, las cantidades que en cada período ha de devolver el adquirente al Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo trece.—Aportación del Instituto Nacional de la Vivienda.

Uno.—El Instituto Nacional de la Vivienda apoyará los créditos concedidos a los adquirentes de viviendas sociales por Entidades de crédito, aportando durante la vigencia de los préstamos correspondientes las diferencias entre los pagos por amortización e interés de dichos créditos y los que abonará el comprador, que serán los consignados en la certificación de la calificación subjetiva.

Los pagos del comprador serán crecientes e equivalentes a la amortización e intereses de dichos créditos, supuestos plazos de amortización máximo de veinticinco años.

Las cantidades que abone el comprador, que rebasen la carga financiera de los créditos concedidos por las Entidades de crédito, serán abonadas al Instituto Nacional de la Vivienda en concepto de devolución de las aportaciones efectuadas por dicho Instituto.

Dos.—El adquirente de la vivienda social suscribirá la calificación subjetiva comprometiéndose a devolver al Instituto Nacional de la Vivienda las cantidades aportadas en los términos establecidos en dicha calificación.

Tres.—La gestión correspondiente a la devolución de las cantidades aportadas por el Instituto Nacional de la Vivienda se realizará por la Entidad de crédito que suscribió el préstamo con el adquirente de la vivienda, el cual ingresará en la citada Entidad a favor del Instituto las cantidades correspondientes.

Cuatro.—El Instituto Nacional de la Vivienda realizará liquidaciones semestrales con las Entidades de crédito para hacer efectivo ante las mismas el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Artículo catorce.—Efectividad del préstamo.

Uno.—El contrato de préstamo no tendrá efectividad hasta que la vivienda social sea entregada a su adquirente, que a partir de ese momento vendrá obligado a la amortización del crédito y al correspondiente pago de intereses.

Dos.—En consecuencia, el importe del préstamo no podrá ser hecho efectivo por el prestatario sino en el momento de la entrega de la vivienda. Al ser entregada la vivienda, su adquirente autorizará el retiro del importe del préstamo de la Entidad de crédito correspondiente por parte del vendedor de la vivienda.

Artículo quince.—Formalización de la compraventa.

Uno.—La escritura pública de compraventa se suscribirá entre el promotor y el beneficiario a la entrega de la vivienda.

Dos.—La escritura pública de compraventa contendrá en todo caso las siguientes cláusulas básicas:

- a) Venta de la vivienda, libre de toda carga, establecida a favor del promotor.
- b) Precio de venta ajustado a los límites que resulten de la aplicación de los módulos en el artículo uno.
- c) Hipoteca de la vivienda en favor del Instituto Nacional de la Vivienda y de la Entidad de crédito prestadora, simultánea para ambos acreedores, durante la vigencia del préstamo de la Entidad financiera, y constituida sólo a favor del Instituto Nacional de la Vivienda cuando esté amortizado el referido préstamo.

Tres.—Al suscribir la escritura, el adquirente de la vivienda social hará entrega, si no lo hubiese hecho antes, de la póliza de crédito al vendedor, autorizando su cobro en la Entidad de crédito correspondiente.

Si dichas pólizas hubieren sido entregadas al promotor con anterioridad, éste podrá exhibirlas y depositarlas en una Entidad de crédito para utilidad de su propia financiación.

SECCION SEGUNDA

Actuación directa del Instituto Nacional de la Vivienda

Artículo dieciséis.—Actuación directa del Instituto Nacional de la Vivienda.

Excepcionalmente, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá adquirir y construir directamente viviendas sociales con cargo a su presupuesto, pudiendo, al efecto, concertar, previa autorización del Ministerio de Hacienda, operaciones de crédito con la Banca oficial, Banca privada y Cajas de Ahorro, conforme autoriza el artículo dos, uno, del Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio.

Artículo diecisiete.—Adquisición de viviendas.

Uno.—El Instituto Nacional de la Vivienda podrá adquirir viviendas edificadas por terceros, cuyas condiciones permitan su calificación como viviendas sociales, a tenor de lo dispuesto en el artículo primero de este Real Decreto.

Dos.—El Ministerio de la Vivienda determinará en cada supuesto el fin para el que se adquieren las viviendas y procederá, en consecuencia, a la designación de sus adquirentes, siempre que reúnan la condición de beneficiario, conforme a las normas contenidas en el presente Real Decreto.

Tres.—Cuando el Instituto Nacional de la Vivienda adquiera viviendas conforme a lo establecido en este artículo, podrá obligar al vendedor de las mismas a invertir la parte del producto de la venta que se establezca en la edificación de otras viviendas sociales. A tal fin, una parte del importe de la venta se abonará por el Instituto Nacional de la Vivienda en la etapa de construcción de las nuevas viviendas.

Artículo dieciocho.—Venta de las viviendas.

Uno.—Las viviendas adquiridas o construidas por el Instituto Nacional de la Vivienda serán vendidas por éste a beneficiarios que hayan obtenido la calificación subjetiva correspondiente.

Dos.—Las viviendas serán adquiridas por los beneficiarios, que abonarán la parte del precio que se aplase en las condiciones que establezca el Ministerio de la Vivienda.

CAPITULO III

Beneficios fiscales y económicos

Artículo diecinueve.—Concesión de beneficios fiscales.

Las exenciones y bonificaciones tributarias se concederán, de acuerdo con las disposiciones reguladoras de los respectivos tributos, a los promotores y adquirentes de las viviendas que con arreglo a las normas de este Real Decreto se califiquen como sociales. La referencia, en este supuesto, a las viviendas sociales comprende la propia vivienda y los equiparamientos definidos en el artículo uno de este Real Decreto.

Artículo veinte.—Beneficios fiscales.

Las viviendas sociales gozarán de los beneficios fiscales que la legislación actual reconoce a las viviendas de protección oficial del grupo segundo.

Igualmente le son de aplicación los beneficios fiscales establecidos en el artículo segundo, dos, y artículo quinto del Real Decreto-ley doce/mil novecientos setenta y seis, de treinta de julio.

Artículo veintiuno.—Reconocimiento de los beneficios fiscales.

El reconocimiento de las exenciones y bonificaciones tributarias a que se refieren los artículos anteriores se hará por las oficinas de Hacienda y las de las respectivas Corporaciones Locales, sobre la base de las calificaciones objetiva y subjetiva concedidas por el Ministerio de la Vivienda.

Artículo veintidós.—Subvenciones.

Uno.—Excepcionalmente, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder, con cargo a sus presupuestos, subvenciones a fondo perdido para la promoción de viviendas sociales, con preferencia a favor de Corporaciones Públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y Cooperativas fiscalmente protegidas.

Dos.—La cuantía concreta de cada subvención se determinará por el Ministerio de la Vivienda para cada proyecto, en atención a su trascendencia social y al carácter del promotor, sin que en ningún caso pueda exceder del veinte por ciento del precio de la vivienda.

Tres.—La subvención se abonará por el Instituto Nacional de la Vivienda, una vez otorgadas las calificaciones objetiva y subjetiva.

CAPITULO IV

Régimen de las viviendas sociales

Artículo veintitrés.—Adquisición de suelo.

Uno.—Los promotores de viviendas sociales tendrán para la adquisición de suelo, tanto a título de expropiación forzosa como de adquisición directa del Instituto Nacional de la Vivienda, los mismos beneficios que la legislación vigente de viviendas de protección oficial concede a los promotores de viviendas del grupo segundo.

Dos.—El Instituto Nacional de la Vivienda podrá, para cumplir el programa de viviendas sociales y cuando las circunstancias lo requieran, ceder, a título oneroso, suelo de su propiedad para la construcción de las citadas viviendas.

En tal supuesto se impondrá al constructor, además de la obligación de urbanizar en su caso, un precio fijo de repercusión, incluido el coste material de la urbanización, un plazo determinado para la entrega de las viviendas y una relación de los adjudicatarios de las mismas.

Artículo veinticuatro.—Responsabilidad del promotor.

Uno.—Los promotores están obligados a responsabilizarse en el contrato del buen funcionamiento de las instalaciones propias de la vivienda y comunes del edificio, pudiendo el Ministerio de la Vivienda exigir a los promotores la cobertura, mediante seguro, del riesgo mencionado.

Dos.—El Ministerio de la Vivienda podrá sancionar, a las Empresas que hubiesen construido viviendas que no mantengan la integridad y buen funcionamiento de sus elementos constructivos y servicios, con la inhabilitación para acogerse en el futuro a los beneficios de este Real Decreto, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan, conforme a la legislación de viviendas de protección oficial.

Tres.—En particular, el incumplimiento de las condiciones mínimas señaladas en el artículo uno de este Real Decreto, por parte de un promotor de viviendas sociales, producirá la inhabilitación para el promotor de acogerse a los beneficios del presente Real Decreto en el futuro y la pérdida de los beneficios fiscales disfrutados.

Cuatro.—En el supuesto contemplado en el artículo veintidós, la inhabilitación producirá, igualmente, la obligación de devolver las subvenciones percibidas.

Artículo veinticinco.—Ocupación de la vivienda.

Uno.—Los beneficiarios de una vivienda social vendrán obligados a ocuparla personalmente en el plazo máximo de tres meses, a partir de la entrega de la vivienda.

Excepcionalmente, ese plazo podrá quedar en suspenso respecto de beneficiarios emigrantes y en los supuestos previstos en el Decreto de treinta y uno de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho.

Dos.—La falta de ocupación personal de la vivienda por el beneficiario inhabilita a éste y a su cónyuge para obtener una nueva calificación subjetiva, al amparo de lo dispuesto en el presente Real Decreto.

Tres.—Queda expresamente prohibido el arriendo, subarriendo y todas las figuras que impliquen cesión de uso de la vivienda social por parte de su beneficiario.

Artículo veintiséis.—Disposición de la vivienda.

Uno.—Los titulares de una vivienda social, que no se ajuste a su programa familiar, podrán ofrecerla en venta, en cualquier momento, al Instituto Nacional de la Vivienda, o a través del mismo, ya sea adquiriendo al tiempo otra vivienda social ajustada a sus necesidades actuales, o no.

El Instituto adquirirá la vivienda, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias, en el precio por el que su titular adquirió la vivienda, actualizado conforme a las normas técnicas dictadas por el Ministerio de la Vivienda.

Dos.—Las viviendas sociales no pueden ser transmitidas entre vivos hasta transcurridos cinco años, al menos, desde su fecha de ocupación.

Para transmitir libremente una vivienda social es necesario obtener previamente la descalificación de la misma y proceder a la amortización total de los créditos obtenidos para su adquisición y al abono de las cuotas tributarias de los cinco últimos ejercicios de los impuestos periódicos como si se hubiera devengado el tributo.

Tres.—En todo caso, el Instituto Nacional de la Vivienda puede ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda enajenada, en los términos previstos en la legislación vigente.

CAPITULO V

Regímenes especiales

Artículo veintisiete.—Financiación de la construcción.

Uno.—El Instituto Nacional de la Vivienda, para acelerar obras en marcha en provincias con desempleo, podrá financiar viviendas en fase de construcción realizada por terceros, cuando sus condiciones permitan su calificación como viviendas sociales, a tenor de lo dispuesto en el artículo uno de este Real Decreto, y estén sometidas al régimen establecido en el mismo.

Dos.—La financiación se realizará por entrega de anticipos reintegrables, en las condiciones fijadas en cada caso por el Ministerio de la Vivienda.

Tres.—Las cantidades financiadas por el Instituto Nacional de la Vivienda tienen que ser reinvertidas por el promotor que se benefició de las mismas en la construcción de nuevas viviendas sociales, en los términos y plazos que se determinen por el Ministerio de la Vivienda.

Artículo veintiocho.—Sociedades mixtas.

Uno.—El Instituto Nacional de la Vivienda, previa autorización del Gobierno, podrá constituir y formar parte de Asociaciones y Sociedades mixtas con las Corporaciones Locales, otros Entes públicos o la iniciativa privada, con o sin ánimo de lucro, para ejecutar programas de viviendas sociales y, en concreto, para la consecución de todos o alguno de los siguientes fines:

a) Planeamiento, urbanización, parcelación, construcción, adquisiciones y cesiones de terrenos e inmuebles, bajo cualquier forma y procedimiento, a fin de construir sobre ellos viviendas sociales.

b) Promoción y construcción de viviendas sociales.

c) Adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos con el mismo fin, adecuando dicha construcción a las exigencias y características de cada región o zona singular del territorio nacional.

d) Construcción de viviendas sociales para trabajadores de centros de Empresas no ubicadas en núcleos urbanos.

e) Realización de un programa de viviendas sociales necesario por razones de desarrollo regional.

Dos.—La aportación del Instituto Nacional de la Vivienda a las Sociedades o Asociaciones de que queda hecha mención, podrá efectuarse en terrenos o en recursos monetarios con cargo a sus créditos presupuestarios.

Tres.—Las Sociedades mixtas a que se refiere este artículo pueden ser beneficiarias de la expropiación forzosa del suelo necesario para la construcción de las viviendas.

Cuatro.—Cuando la Sociedad vaya a constituirse con la iniciativa privada, se efectuará en todo caso una licitación previa para seleccionar a quien ofrezca mejores condiciones para integrar el capital de la Sociedad, aplicándose en este supuesto las previsiones contenidas en el artículo siguiente.

Cinco.—La colaboración del Instituto Nacional de la Vivienda con las Corporaciones Locales para los fines de este artículo puede instrumentarse a través de cualquiera de las fórmulas establecidas en la Ley de Régimen Local.

Seis.—En ningún caso las Sociedades y Asociaciones a que este artículo se refiere pueden vender las viviendas construidas a precios inferiores a los costes.

Sieta.—El control de las Sociedades se realizará, a tal efecto, por los sistemas previstos en la legislación general presupuestaria.

Artículo veintinueve.—Concursos de construcción.

Uno.—El Ministerio de la Vivienda podrá convocar concursos públicos para la promoción y construcción de viviendas sociales. Tales concursos tendrán por objeto programas a ejecutar en un tiempo máximo de cuatro años y sobre un mínimo de diez mil viviendas.

Dos.—El concurso puede comprender:

a) La adquisición del suelo, de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación del suelo.

b) La urbanización del suelo.

c) La promoción de las viviendas y sus equipamientos.

d) La construcción de las mismas, con sus especificaciones de diseño y calidad.

e) Las condiciones de financiación para el adquirente, iguales o más beneficiosas que las establecidas en el presente Real Decreto.

f) El precio de la vivienda.

Tres.—El adjudicatario del concurso viene obligado al cumplimiento del programa establecido, en el que, en todo caso, se incluyen:

a) Condiciones de diseño y calidad mínimas.

b) Precios determinados.

c) Plazos de realización de obras de urbanización y de entrega de las viviendas.

Cuatro.—Aquellas Empresas que hubieren realizado a satisfacción de la Administración un programa de viviendas por el sistema establecido en este artículo, podrán obtener el título de promotor-constructor homologado. Dicho título les dará preferencia para la adjudicación directa de otros concursos similares convocados por el Ministerio de la Vivienda o sus Organismos autónomos, para construcción en los polígonos de los mismos, incluidas las actuaciones urbanísticas urgentes.

La adjudicación directa se realizará, en todo caso, en las mismas condiciones económicas en que el promotor-constructor homologado hubiere realizado el programa anterior. No se admitirá otra modificación en dichas condiciones, sino la derivada de las revisiones de precios.

Artículo treinta.—Fondos de capitalización.

Uno.—Los adquirentes de viviendas sociales, que quisieran proceder a una más rápida amortización de los préstamos obtenidos para la adquisición de las viviendas, podrán constituir fondos de capitalización.

Dichos fondos constituidos en las Cajas de Ahorro y en la Banca privada se integrarán por las aportaciones periódicas de los adquirentes y producirán un interés mínimo del nueve por ciento.

Dos.—El plazo de duración de los fondos no podrá ser inferior a tres años.

Tres.—Con cargo al fondo se realizará toda o parte de la amortización de los préstamos, a partir de una fecha determinada en el contrato de constitución del fondo.

Cuatro.—La cuantía de las imposiciones y el plazo podrán ser modificados por acuerdo de las partes. La retirada total o parcial de las imposiciones efectuadas por su titular supone la cancelación del fondo y su conversión en cuenta corriente a la vista. En el momento de la cancelación se liquidará el fondo, abonando los intereses propios de una imposición a plazo por el tiempo en que no se hubiese dispuesto de los fondos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—En las materias no reguladas en el presente Real Decreto, se aplicarán las normas establecidas en la legislación reguladora de las viviendas de protección oficial, texto refundido de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y tres y Reglamento para su aplicación de veinticuatro de julio de mil novecientos sesenta y ocho, aplicables a las viviendas del grupo segundo.

Segunda.—Las viviendas del grupo primero se seguirán rigiendo por el texto refundido y Reglamento citados en la disposición anterior.

Tercera.—Se autoriza al Banco Hipotecario a emitir, de las cédulas referidas en el artículo nueve, siete mil quinientos

millones de pesetas en mil novecientos setenta y ocho y siete mil quinientos millones de pesetas en mil novecientos setenta y nueve.

Cuarta.—Por los Ministerios de Hacienda y Vivienda, en el marco de su respectiva competencia, se dictarán las disposiciones que requiera la aplicación del presente Real Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Los expedientes de construcción de viviendas, cuya tramitación se haya iniciado al amparo del régimen de viviendas de protección oficial, se regirán por aquella legislación, salvo que, a petición del interesado y habida cuenta de las características de las viviendas a que el expediente se refiera y de sus destinatarios, el Ministerio de la Vivienda acuerde la aplicación a las mismas del régimen derivado del presente Real Decreto.

Igualmente podrán acogerse al presente Real Decreto los promotores de viviendas libres que, habiendo iniciado su construcción antes de la entrada en vigor del mismo, soliciten, acreditando aquel extremo, su calificación como sociales, por entender que las viviendas proyectadas o construidas reúnen los requisitos del artículo primero.

Segunda.—Los titulares de viviendas del grupo segundo, adquiridas conforme a la legislación anterior, podrán acogerse a la facultad conferida por el artículo veintiséis, uno, de este Real Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—Desde la entrada en vigor del presente Real Decreto hasta el uno de octubre de mil novecientos setenta y siete sólo podrán concederse por el Ministerio de la Vivienda las órdenes de calificación a que se refiere el artículo siete de este Real Decreto para un total de hasta ciento cincuenta mil viviendas. Antes del uno de octubre de cada año se elevará por el Ministro de la Vivienda a la consideración del Consejo de Ministros la cifra total de órdenes de calificación que procede otorgar en cada ejercicio, sin que el programa de construcción conjunto que se realice, conforme a lo dispuesto en el presente Real Decreto, pueda superar la construcción de cuatrocientas cincuenta mil viviendas, ni tenga vigencia una vez que entre en vigor la Ley de Asentamientos Humanos.

Segunda.—Los Patronatos de las Fuerzas Armadas, como consecuencia de su función logística, podrán promocionar viviendas sociales para su cesión en arrendamiento al personal acogido a su acción protectora, conforme a sus propias normas orgánicas. En estos supuestos, los referidos Patronatos, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo veintidós, podrán acogerse a las condiciones de financiación del presente Real Decreto, teniendo a tal efecto la condición de beneficiarios.

Dado en Madrid a dieciséis de septiembre de mil novecientos setenta y seis.

JUAN CARLOS

El Ministro de la Presidencia del Gobierno,
ALFONSO OSORIO GARCIA

MINISTERIO DE JUSTICIA

18765 ORDEN de 23 de septiembre de 1976 por la que se aclara y modifica el artículo 1.º de la Orden de 5 de abril de 1973, sobre días inhábiles para la práctica de protestos.

Ilustrísimo señor:

El Real Decreto 1358/1976, de 11 de junio, sobre fiestas civiles, tras de atribuir al día 24 de junio la consideración de Fiesta Nacional a todos los efectos, salvo los de carácter laboral, ratificó como fiestas nacionales, también a todos los efectos, los días 18 de julio y 12 de octubre, y sólo a los laborales, el día 1.º de mayo, derogando las restantes disposiciones sobre fiestas civiles que se opusieron a lo dispuesto en el propio Real Decreto.

Por todo ello, y con el fin de esclarecer la incidencia que el citado Real Decreto ha tenido respecto de la Orden ministerial de 5 de abril de 1973, en la que se señalan los días in-

hábiles para la práctica de protestos, se hace conveniente modificar el artículo 1.º de dicha Orden.

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

El artículo 1.º de la Orden ministerial de 5 de abril de 1973 queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 1.º Para la práctica de protestos son días inhábiles:

1.º Todos los domingos del año, las fiestas de Navidad, Circuncisión, Epifanía, Ascensión, Corpus Christi, Inmaculada Concepción, Asunción de la Santísima Virgen, San José, los Santos Apóstoles Pedro y Pablo, Santiago y la fiesta de Todos los Santos (artículo 1.º del Decreto de 23 de diciembre de 1957); Jueves y Viernes Santo (párrafo 2.º del artículo 1.º del mismo Decreto y Orden de 29 de marzo de 1959); Sábado Santo y Lunes de Pascua de Resurrección (Ordenes ministeriales de 22 de marzo de 1971 y 27 de septiembre de 1972); 1 de mayo (artículo 4.º del Decreto de 23 de diciembre de 1957 y artículo 2.º del Real Decreto 1358/1976, de 11 de junio); 18 de julio (artículo 3.º del Decreto de 23 de diciembre de 1957 y artículo 2.º del Real Decreto 1358/1976, de 11 de junio), y 12 de octubre (Decreto de 10 de enero de 1958 y artículo 2.º del Real Decreto 1358/1976, de 11 de junio).

2.º Los días en que se celebre una festividad religiosa local que, por disposición de la autoridad eclesiástica, sea de precepto, pero solamente dentro de los límites de la diócesis o territorio respectivo (artículo 2.º del Decreto de 23 de diciembre de 1957).

3.º Los días comprendidos en el Calendario de Fiestas Tradicionales, aprobado por el Gobierno a propuesta del Ministerio de Trabajo, en las localidades determinadas en el mismo.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 23 de septiembre de 1976.

LAVILLA ALSINA

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

MINISTERIO DE HACIENDA

18766 CORRECCION de erratas del Real Decreto 1914/1976, de 4 de junio, por el que se modifica el Reglamento del Seguro Obligatorio de Viajeros de 6 de marzo de 1969.

Padecidos errores en la inserción del citado Real Decreto, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 182, de fecha 30 de julio de 1976, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones:

En la página 14729, línea 6 de la primera columna, donde dice: «... y en consecuencia ...»; debe decir: «... y es consecuencia ...».

En la página 14730, líneas 12 y 15 de la primera columna, donde dice: «... nerviosos ...»; debe decir: «... nervios ...».

18767 ORDEN de 22 de septiembre de 1976 por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros sobre concesión de facilidades crediticias en favor de los españoles que trasladan su residencia de Sahara al territorio nacional.

Excelentísimos señores:

De conformidad con lo establecido en el apartado c) del artículo 37 de la Ley 13/1971, de 19 de junio,

Este Ministerio ha tenido a bien disponer la publicación del siguiente acuerdo, aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de agosto de 1976:

«A efectos de aplicación de lo previsto en el apartado c) del Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de febrero de 1976 sobre concesión de facilidades crediticias en favor de los españoles que trasladan su residencia de Sahara al territorio nacional, la Entidad Oficial de Crédito respectiva podrá aceptar el documento justificativo de haber hecho efectivo el Arbitrio Municipal correspondiente o la presentación del rol de la embarcación u otro documento similar, cuando se trate de pescadores,