

M^o DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

5025

REAL DECRETO 375/1982, de 12 de febrero, sobre rehabilitación de viviendas.

El Real Decreto-ley doce/mil novecientos ochenta, de veintiseis de septiembre, sobre actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo, introduce la posibilidad de dotar de protección oficial a la rehabilitación de viviendas existentes, ampliando el campo tradicional de la actividad de fomento de la Administración Pública, hasta entonces reservada a la vivienda de nueva construcción. De otro lado, el Acuerdo Marco sobre Vivienda y Urbanismo incluye entre sus objetivos la diversificación de actuaciones en materia de viviendas considerando entre sus posibilidades la rehabilitación, como forma de aumentar el empleo de mano de obra.

Mediante este tipo de operaciones se consigue, en primer lugar, la recuperación del patrimonio deteriorado, para ponerlo en niveles adecuados de habitabilidad, evitando el costoso recurso a la construcción de nuevas viviendas. Pero también se logra un efecto multiplicador de la inversión, ya que el importe medio de un préstamo para la construcción de nueva vivienda debe permitir financiar tres operaciones de rehabilitación. Por último, la propia esencia de estas operaciones requiere una proporción de mano de obra superior a la de la actividad constructiva en nuevas edificaciones.

Las medidas financieras que ahora se instrumentan tienen un carácter coyuntural y se enmarcan dentro del Plan trienal mil novecientos ochenta y uno-ochenta y tres, a cuya vigencia están ligadas.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día doce de febrero de mil novecientos ochenta y dos,

DISPONGO:

Artículo primero.—A los efectos del presente Real Decreto, la protección oficial a la rehabilitación de viviendas comprende las actuaciones sobre:

- Mejora, sustitución o nuevas instalaciones de ascensores, electricidad (tensión a doscientos veinte, refuerzo de potencia, potencia reactiva, etc.), fontanería, gas, calefacción y equipos sanitarios.
- Incremento de la seguridad del edificio por adaptación a las reglamentaciones contra incendios y por refuerzos de las estructuras y los forjados.
- Obtención de ahorros energéticos por mejora de los aislamientos del edificio (impermeabilización de cubiertas, cerramientos, aislamientos, carpintería exterior, etc.).
- Consolidación y tratamiento de fachadas, cubiertas y elementos singulares en inmuebles destinados principalmente a vivienda declarados monumentos histórico-artísticos o situados dentro de los conjuntos histórico-artísticos.

Por orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se desarrollará el contenido de las actuaciones de rehabilitación mencionadas en este artículo, así como las características de los proyectos a presentar.

Artículo segundo.—Podrán ser objeto de rehabilitación las viviendas y los edificios completos, cuyo destino principal sea el de viviendas, tanto libres como acogidas a la protección oficial, en régimen de propiedad o arrendamiento, que no estuvieren declarados en estado ruinoso o fuera de ordenación urbanística.

Artículo tercero.—Los propietarios de los edificios y, en su caso, de las viviendas, podrán promover la rehabilitación y solicitar, por tanto, los préstamos a que se refiere el artículo cuarto.

En el supuesto de que los edificios estuviesen divididos en régimen de propiedad horizontal, la Comunidad de Propietarios podrá adoptar la decisión de promover la rehabilitación cumpliendo lo previsto en sus Estatutos y en la Ley.

Si los edificios estuviesen arrendados, los acuerdos que se efectúen se someterán a la legislación de arrendamientos urbanos o a la de viviendas de protección oficial, según su régimen legal. Los arrendatarios estarán obligados a soportar las repercusiones a que hubiere lugar en las rentas, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Si las viviendas estuviesen calificadas como de protección oficial, los arrendatarios satisfarán un incremento en la renta de hasta el doce por ciento anual del capital total invertido en las obras de rehabilitación.

Podrán igualmente promover y asumir la rehabilitación los arrendatarios mediante convenio con el propietario o arrendador.

Artículo cuarto.—Las Entidades Oficiales de Crédito, Banca Privada y Cajas de Ahorro, dentro de los recursos financieros asignados al Plan trienal mil novecientos ochenta y uno-ochenta y tres, podrán conceder préstamos destinados a la rehabilitación, por un importe que no exceda del setenta por ciento del presupuesto de las obras ni de la cifra absoluta de ochocientas mil pesetas por vivienda. El plazo de amortización de los préstamos será de siete años. El tipo de interés será del tanto por ciento. En el supuesto del último párrafo del artículo veinticuatro del Real Decreto tres mil ciento cuarenta y ocho/mil novecientos setenta y ocho, de diez de noviembre, el porcentaje máximo de préstamo sobre el presupuesto de las obras será el establecido en dicho párrafo.

Las Entidades financieras remitirán al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en el momento de la concesión de los préstamos, la documentación relativa a las obras de rehabilitación amparadas por los mismos, a efectos de lo establecido en el artículo quinto de este Real Decreto.

Los beneficios económicos establecidos en este artículo tendrán la misma vigencia que el Plan trienal mil novecientos ochenta y uno-ochenta y tres; entendiéndose, a efectos de cómputo del número de viviendas iniciadas durante el mismo, que la financiación concedida para cada tres viviendas en rehabilitación equivale a la de una vivienda de nueva construcción.

Las Entidades financieras fijarán las garantías de carácter personal o real para cada préstamo de rehabilitación, quedando autorizadas, incluso para admitir la constitución de segundas hipotecas.

Artículo quinto.—Finalizadas las operaciones de rehabilitación, el titular de las mismas presentará al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo la justificación de su realización.

Artículo sexto.—En el supuesto de incumplimiento de lo dispuesto en el presente Real Decreto y de las normas que se dicten para su desarrollo se estará a lo establecido en los artículos cincuenta y seis y cincuenta y siete del Real Decreto tres mil ciento cuarenta y ocho/mil novecientos setenta y ocho, de diez de noviembre.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Se autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para dictar las normas de desarrollo de esta disposición.

Segunda.—El presente Real Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a doce de febrero de mil novecientos ochenta y dos.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,
LUIS ORTIZ GONZALEZ

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

5026

CORRECCION de errores de la Orden de 22 de enero de 1982 por la que se aprueban los programas a desarrollar por la Unidad Administradora del Fondo Nacional de Protección al Trabajo.

Advertidos errores en el texto remitido para su publicación de la citada Orden, inserta en el «Boletín Oficial del Estado» número 33, de fecha 8 de febrero de 1982, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones:

En la página 3097, artículo 13, párrafo segundo, donde dice: «Este programa va destinado también a la concesión de ayudas, equivalentes a la jubilación de la Seguridad Social, de trabajadores en situación de desempleo, por razones de reconversión industrial sectorial se encuentren vigentes», debe decir: «Este programa va destinado también a la concesión de ayudas, equivalentes a la jubilación de la Seguridad Social de trabajadores en situación de desempleo, por razones de reconversión industrial sectorial, de acuerdo con las disposiciones vigentes».

Artículo 13, párrafo tercero, donde dice: «Este programa igualmente se destinará a subvenciones para la jubilación de trabajadores mayores de sesenta años o con invalidez absoluta y total, en situación de desempleo...», debe decir: «Este programa igualmente se destinará a subvenciones para la jubilación de trabajadores mayores de sesenta años o con invalidez permanente y total, en situación de desempleo...».

En la página 3098, artículo 18, párrafo final, donde dice: «Posibilitar la contratación de titulados superiores», debe decir: «Posibilitar la contratación de titulados superiores o medios».