

# MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

**27970** REAL DECRETO 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.

La evolución del mercado inmobiliario experimentó importantes tensiones entre la oferta y la demanda de viviendas, debido especialmente a los fuertes incrementos de precios de venta registrados en la segunda mitad de la década de los ochenta. Ello dio origen al programa de actuaciones en materia de vivienda aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 10 de mayo de 1991.

Merece destacar entre dichas actuaciones las medidas de fomento del mercado hipotecario a través de un nuevo sistema de titulación hipotecaria, así como las relativas al mercado de alquileres, fomentando la oferta a través de los nuevos Fondos de Inversión Inmobiliaria. Por otra parte, la Ley 18/1991, de 6 de junio, sobre el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas creó una nueva figura de apoyo fiscal a quienes viven en alquiler.

Por lo demás, la aprobación el pasado año de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ha marcado un hito de gran importancia de cara a la reorganización del mercado de arrendamientos, constituyendo una medida legislativa de carácter estructural que irá surtiendo efectos a medio y largo plazo.

Finalmente, fue aprobado el Plan de Vivienda 1992-1995, que ha sido aplicado durante este período a través de los oportunos convenios suscritos entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y las respectivas Comunidades Autónomas.

Mediante éste, y con el concurso de más de un centenar de entidades de crédito, públicas y privadas, se ha llevado a cabo, a lo largo del citado cuatrienio, la financiación de más de 400.000 actuaciones de vivienda, así como de suelo para más de 100.000 viviendas.

Las actuaciones en vivienda han abarcado una gama que va desde la promoción de nuevas viviendas, pasando por la adquisición de viviendas usadas, hasta la rehabilitación del parque residencial existente; habiéndose protegido especialmente su destino para alquiler.

La inmensa mayoría de tales actuaciones protegidas ha tenido como destinatarios a personas y familias con ingresos ponderados medios y bajos, por debajo de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Además, este importante conjunto de actuaciones ha supuesto la movilización y canalización hacia el subsector vivienda de una gran masa de recursos financieros, de origen privado y público, y se ha traducido en un importante nivel de actividad constructiva, rehabilitadora y urbanizadora.

Finalizado el Plan de Vivienda 1992-1995, cabe reseñar, en consecuencia, sus buenos resultados de todo tipo. Simultáneamente, no obstante, es preciso constatar la persistencia de diversos problemas en el terreno de la vivienda.

Así, la oferta de viviendas en alquiler resulta insuficiente en cantidad y, de otro lado, es inadecuada, por sus elevados precios de renta, para las condiciones económicas de los destinatarios naturales de este tipo de oferta, especialmente los jóvenes.

Estos últimos, por otro lado, se encuentran entre quienes mayores problemas experimentan a la hora de acceder a una vivienda en propiedad, en la medida en que

se trata de la primera vez que lo intentan, no disponiendo, por tanto, a diferencia de la mayor parte de la población, de una vivienda previa en propiedad, circunstancia que les facilitaría el paso a la nueva vivienda, sea por disponer a través de ello de más recursos propios, o bien de mayor capacidad objetiva de endeudamiento.

En otro orden de cosas, puede asimismo ponerse de relieve que todavía no se están abordando, con la intensidad y amplitud necesarias, los procesos de rehabilitación de edificios y viviendas, así como de áreas urbanas completas, pese a que la posibilidad, desde 1993, de incluir las áreas de rehabilitación entre las actuaciones protegibles ha empezado a dar sus primeros frutos y permite avizorar desarrollos significativos.

Además, si bien los problemas de acceso a la vivienda dependen menos que en otras épocas de la cantidad de viviendas en oferta, dada la amplitud del parque residencial existente en comparación con la población, la evolución previsible de ésta a medio plazo, junto con las nuevas tendencias en la composición y costumbres de las familias, aconsejan garantizar la producción anual de unas cifras todavía importantes de nuevas viviendas, procurando que al menos una parte de las mismas se sitúe en precios de venta accesibles para los grupos de población con ingresos medios y bajos.

Finalmente, la disponibilidad de suelo edificable en cantidades suficientes y con precios moderados de repercusión en el coste de las viviendas, especialmente en entornos urbanos, constituye una condición y requisito básicos para hacer viable la existencia de viviendas a precios asequibles.

Como consecuencia de todo ello, durante 1995 ha ido teniendo lugar una serie de reuniones de trabajo con las Comunidades Autónomas.

Asimismo, se ha consultado y recibido informes y sugerencias por parte de expertos independientes y otras instituciones y agentes relacionados con el subsector vivienda. Se trataba de reflexionar y analizar líneas básicas que permitieran diseñar un esquema normativo y financiero para el subsector, a partir de 1996, que respondiera tanto a las experiencias del Plan 1992-1995, como a la problemática existente.

En la Conferencia Sectorial de Vivienda celebrada en Avila los días 23 y 24 de noviembre de 1995, se llegó a una serie de acuerdos al respecto entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y las Comunidades Autónomas. Entre los principales, cabe destacar:

Prolongar la vigencia del actual marco normativo de política de vivienda, con ciertas modificaciones.

Establecer medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999, con la posibilidad de revisiones anuales de las mismas, si hubiere acuerdo al respecto entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y las Comunidades Autónomas.

Dichas medidas incluyen, como se ha indicado, una serie de modificaciones del marco normativo correspondiente al Plan 1992-1995, entre las cuales conviene citar: una redefinición y fortalecimiento de las áreas de rehabilitación; una depuración técnica del sistema de ayudas para urbanización de suelo edificable, así como la creación de una línea de ayudas a medio y largo plazo para la creación de patrimonios públicos de suelo edificable, siempre con destino preferente a viviendas de protección oficial; la posibilidad, inédita hasta ahora, de que el Estado cofinancie las viviendas de protección oficial de promoción pública de las Comunidades Autónomas, preferentemente con destino a alquiler para hogares con bajos niveles de ingresos, y finalmente, la

posibilidad de que se acojan a la financiación cualificada una serie de viviendas de nuevas tipologías, así como de experiencias piloto de carácter medioambiental y criterios de calidad.

En conjunto, por tanto, el nuevo marco normativo y financiero para 1996-1999 supone, básicamente, el mantenimiento del vigente en 1992-1995, si bien con una serie de modificaciones de carácter cualitativo en orden a mejorar la eficacia social de las actuaciones, y en particular para mejorar los mecanismos de apoyo a la vivienda en alquiler, a la rehabilitación y al desarrollo de suelo destinado preferentemente a viviendas protegidas.

Por otra parte, la plurianualidad de este marco le confiere la estabilidad necesaria en un sector como el inmobiliario, sin que ello esté reñido con la posibilidad de practicar revisiones anuales, si ello fuera necesario y existiera el suficiente grado de consenso entre las Administraciones implicadas.

Para la elaboración de este Real Decreto han sido tenidas en cuenta observaciones de las Comunidades Autónomas, Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), Asociación Nacional de Promotores Constructores de Edificios (ANPCE), Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas (AGECOVI), Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), movimiento cooperativo y diversas entidades de crédito, públicas y privadas, entre otras.

Por otra parte, el Congreso de los Diputados, en sesión plenaria del 12 de diciembre de 1995, aprobó una moción sobre política de vivienda, cuyo contenido se ha tenido en cuenta para la elaboración del presente marco normativo.

El presente Real Decreto, que refunde y modifica, según lo indicado, la normativa correspondiente al sistema de financiación del Plan 1992-1995 contenida en varios Reales Decretos, tiene por objeto la regulación de medidas de financiación estatal, tanto de carácter directo, es decir, de origen presupuestario, al margen, pues, de los beneficios de carácter fiscal, como las consistentes en la concesión de préstamos por parte de entidades de crédito, públicas y privadas, dentro de los correspondientes convenios con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

El conjunto de medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999 representa, por tanto, una pieza instrumental dentro del abanico de medidas que el Estado, en uso de sus competencias sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica atribuidas por el artículo 149.1.13ª de la Constitución, se propone llevar a cabo en relación con el subsector vivienda, dentro siempre del esquema institucional y competencial que deriva de la Constitución.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 28 de diciembre de 1995,

**DISPONGO:**

## **CAPITULO I**

### **Disposiciones generales**

#### **Artículo 1. *Ambito de las actuaciones protegibles.***

1. Las disposiciones de este Real Decreto serán de aplicación a la financiación directa o convenida por la

Administración General del Estado de las siguientes actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo:

a) La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de las viviendas de protección oficial de nueva construcción.

b) La adquisición, a precio tasado, de otras viviendas.

c) La rehabilitación de viviendas, de edificios y de áreas urbanas en proceso de degradación, así como la adecuación del equipamiento comunitario primario.

d) La promoción de viviendas calificadas como de promoción pública, en colaboración con las Comunidades Autónomas.

e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación y la adquisición onerosa de aquél para su inmediata urbanización, o para formación de patrimonios públicos de suelo, en todos los casos con destino preferente a la promoción de viviendas de protección oficial.

#### **2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación:**

a) La promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regirán por sus normas específicas.

b) Las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo a sus recursos, salvo el supuesto previsto en el apartado 1.d) anterior, sin perjuicio de la posible financiación cualificada vía ayudas estatales a suelo, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica y subsidiariamente por 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 y normas complementarias.

3. La financiación cualificada regulada por el presente Real Decreto, podrá extenderse a los supuestos de autoconstrucción y de rehabilitación en áreas rurales, previstos en la normativa propia de las Comunidades Autónomas, de conformidad con los convenios entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y aquéllas.

La financiación cualificada será análoga a la correspondiente a los promotores para uso propio, teniendo en cuenta las diferentes características de la autoconstrucción y de la rehabilitación en áreas rurales según cada normativa autonómica, así como sus diferencias en cuanto a necesidades de financiación y coste público de las ayudas, en relación con el supuesto citado del promotor para uso propio.

4. Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a la vivienda de protección oficial, en la medida en que ello se acuerde en el convenio con cada Comunidad Autónoma, aquellas viviendas calificadas como viviendas protegibles en virtud de la normativa propia de la Comunidad Autónoma, y destinadas a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, con formas tipológicas diferentes de las establecidas en el Real Decreto-ley 31/1978 y normativa posterior, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva. En todo caso, deberán tener características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad u otros y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos.

La superficie protegible de estas viviendas, a efectos de financiación cualificada, no excederá de 50 metros cuadrados útiles.

Dicha superficie protegible podrá incrementarse hasta un máximo del 15 por 100, o del 20 por 100 en

caso de que la actuación protegida comprendiera operaciones de rehabilitación, para incluir la correspondiente a los servicios comunes.

A efectos de la cuantía máxima obtenible de financiación cualificada, el precio máximo al que hubieran podido venderse estas viviendas por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del precio máximo de venta, asimismo por metro cuadrado útil, de las viviendas de protección oficial en régimen general calificadas provisionalmente en el mismo año que dichas viviendas.

Las cuantías y demás características de los préstamos cualificados, subsidios y subvenciones obtenibles para estas viviendas, se regirán por lo establecido para las promociones de viviendas de protección oficial en régimen general calificadas para arrendamiento, tomando siempre como referencia las superficies protegibles establecidas en este mismo número.

5. Podrán asimismo acogerse a la financiación cualificada correspondiente a la vivienda de protección oficial, en la medida y condiciones en que ello se acuerde en el convenio con cada Comunidad Autónoma, aquellas viviendas que constituyan experiencias piloto en orden a la racionalización de la construcción, mediante la aplicación de nuevas técnicas de constructivas, así como un menor uso de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

El precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, de estas viviendas no podrá exceder en un 15 por 100 al correspondiente a las viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año y municipio en que se ubique la actuación.

6. De aplicación, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias, a las actuaciones relacionadas en los apartados 1, y 3 a 5 de este artículo que, entre el 1 de enero de 1996 y el 31 de diciembre del año 1999, hayan obtenido:

- a) Calificación provisional de viviendas de protección oficial.
- b) Visado de la Comunidad Autónoma sobre el contrato de adquisición u opción de compra de las viviendas a que se refiere el apartado 1.b) anterior.
- c) Declaración previa de Área de rehabilitación, en la que se incluyan.
- d) Calificación de protegibles, en caso de otras actuaciones de rehabilitación, de suelo o de aquellas a las que se refieren los apartados 1.d), y 3 a 5 de este artículo.

En cualquier caso, la vigencia del presente Real Decreto, a efectos del reconocimiento y ejercicio de derechos de obtención de financiación cualificada, quedará limitada por el agotamiento de los volúmenes de recursos asignados, según establece el artículo 58 de este Real Decreto.

#### Artículo 2. Regímenes de protección oficial.

Las actuaciones en materia de vivienda a que se refiere el artículo 1.1, a), y las viviendas resultantes de las actuaciones de remodelación de edificios, o las adquiridas e inmediatamente rehabilitadas, en las condiciones establecidas en el capítulo IV, se acogerán, en su caso, a alguno de los siguientes regímenes, a efectos de su calificación como viviendas de protección oficial:

- a) Especial, cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo para destinatarios con ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- b) General, cuando se trate de actuaciones para destinatarios con ingresos familiares ponderados hasta 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Las actuaciones a que se refiere este artículo podrán programarse, en su caso, en una misma promoción, incluso cuando ésta se limite a un solo edificio de viviendas.

#### Artículo 3. Formas de financiación cualificada.

1. La financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo a que se refiere el presente Real Decreto, se atenderá en cuanto a volumen y asignación de los recursos a los límites y condiciones establecidos en su capítulo VI y adoptará las siguientes modalidades:

- 1.ª Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

2.ª Ayudas económicas directas:

- a) Subsidiación de los préstamos cualificados por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

b) Subvenciones, personales u objetivas, satisfechas total o parcialmente por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y, en su caso, por las Comunidades Autónomas, en el ámbito de los convenios con aquél.

c) Ayudas específicas para quienes accedan por primera vez a una vivienda en propiedad y tengan una cuenta-vivienda, de acuerdo con lo establecido en este Real Decreto.

3.ª Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno durante el periodo 1996-1999 para atender, de forma diferenciada, necesidades específicas en materia de vivienda o suelo.

2. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente satisfará, con cargo a sus presupuestos, las subvenciones y subsidios determinados en este Real Decreto en aquellos casos en los que las Comunidades Autónomas hayan reconocido el derecho a dichas ayudas en virtud de su propia normativa y en el marco del correspondiente convenio con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

#### Artículo 4. Concepto y duración de la subsidiación de los préstamos cualificados.

1. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de la diferencia existente entre las anualidades o pagos con otra periodicidad, de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado, al tipo de interés efectivo fijado por el Consejo de Ministros para los convenios a los que se refiere el artículo 59, y las que corresponderían al tipo de interés subsidiado en cada caso aplicable, que se entenderá siempre como tipo efectivo. Dicho tipo de interés subsidiado únicamente tendrá efectos a título de referencia para el cálculo de la subsidiación, rigiéndose la vida del préstamo por el tipo de interés de convenio antes citado.

En caso de que el tipo de interés de convenio de los préstamos cualificados tenga el carácter de revisable, la cuantía máxima de la subsidiación será, durante cada período subsidiado, la que correspondería a la diferencia

existente entre los tipos de interés inicial y subsidiado, pudiendo disminuir, o incluso anularse, si el tipo de interés sin subsidiar aplicable en un período, fuera igual o inferior al tipo subsidiado que corresponda.

En estos últimos supuestos la entidad de crédito aplicará el tipo de interés de convenio revisado.

Cuando, en el momento de reconocimiento del derecho a la subsidiación del préstamo, el tipo de interés subsidiado aplicable fuera igual o superior al tipo de interés de los convenios, fijado por el Consejo de Ministros, se entenderá que este último es el tipo de interés aplicable.

2. La subsidiación de préstamos que determina el número anterior se concederá por un período de cinco años salvo en los casos en los que el presente Real Decreto disponga expresamente otra cosa.

La subsidiación podrá ser ampliada por períodos de la misma duración máxima, sin que, en ningún caso, la suma de períodos subsidiados exceda del plazo de amortización del préstamo.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año de cada período, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a una subsidiación.

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos ponderados, cuando la media de los mismos en los dos años anteriores al de la revisión, expresados en número de veces el salario mínimo interprofesional de cada año, no implicara un cambio en el tramo de ingresos ponderados en el que se inscribían los del beneficiario a efectos de la concesión inicial de la subsidiación.

Las modificaciones en niveles de ingresos que supusieran cambio de tramo, determinarán la aplicación de la subsidiación correspondiente al tramo de ingresos en el que quede comprendido el solicitante de la ayuda, siempre que, en todo caso, sus ingresos ponderados modificados no excedan del límite establecido en el artículo 8.1, b) a efectos de la obtención de ayudas estatales directas.

3. Con independencia de los establecido en el apartado anterior, en ningún caso se aplicarán los tipos subsidiados del régimen especial de protección cuando la actuación financiada no hubiera sido promovida en dicho régimen.

Por el contrario, a los beneficiarios de subsidiación en régimen especial podrán aplicárseles los tipos subsidiados del régimen general de nueva construcción que, por razón de sus ingresos en segunda o posteriores revisiones, les hubieran correspondido en dicho régimen.

4. La no ampliación de la subsidiación al período siguiente determinará la interrupción de aquélla para todo el resto de la vigencia del préstamo.

#### Artículo 5. *Financiación para vivienda en arrendamiento.*

La obtención de financiación cualificada para la promoción de viviendas en arrendamiento, regulada en el presente Real Decreto, supondrá la vinculación de las viviendas a dicho régimen de uso durante un período de al menos veinticinco años, cuando se trate de régimen especial, y diez años, en régimen general.

El cambio de uso con anterioridad al vencimiento de dichos plazos implicará la cancelación y reintegro de las ayudas económicas estatales percibidas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

#### Artículo 6. *Financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.*

Se establecen medidas específicas de financiación cualificada para favorecer el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Podrán acogerse a dicho sistema los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas previstas en este Real Decreto, cuyos ingresos ponderados no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no hubieran tenido anteriormente vivienda en propiedad, siempre que las viviendas adquiridas tengan una superficie que no exceda de 70 metros cuadrados útiles.

Se presumirá que se da el supuesto de primer acceso a vivienda en propiedad cuando el adquirente acredite suficientemente, a juicio de la Comunidad Autónoma, no ser o haber sido propietario de una vivienda cuyo valor de mercado excediera del 20 por 100 del precio de adquisición de aquélla para la que se solicita la financiación cualificada.

#### Artículo 7. *Financiación de garajes y otros anejos.*

1. Únicamente podrá obtenerse financiación cualificada para la promoción y adquisición de una plaza de garaje cuando conste en el proyecto y registralmente vinculada a la vivienda.

2. Podrá obtenerse financiación cualificada para la promoción y rehabilitación de dependencias comunes a las viviendas, talleres para artesanos y anejos para labradores, ganaderos y pescadores, siempre que estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en los que estén situados.

3. No serán objeto de financiación cualificada la promoción, adquisición o rehabilitación de trasteros, ni de locales comerciales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo cualificado cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales comerciales participen en los costes de ejecución.

#### Artículo 8. *Condiciones para acceder a la financiación cualificada.*

1. Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, en el caso de personas físicas, no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial ni, en cualquier caso, sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegible, cuando el valor de mercado de dicha vivienda libre exceda del 20 por 100 del precio de aquélla.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, salvo que la Comunidad Autónoma establezca un límite inferior a este último, en virtud de su propia normativa. Todo ello, con independencia de lo dispuesto para los emigrantes en países extranjeros por motivos de trabajo y en este Real Decreto, para las actuaciones de rehabilitación sobre el parque residencial existente.

c) Que las viviendas promovidas para uso propio y las adquiridas o rehabilitadas se destinen a residencia habitual y permanente, y que sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente, y en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral

o familiar, que deberá ser autorizada por la Administración competente.

d) Que las viviendas no superen la superficie útil máxima que según los casos se establecen en este Real Decreto:

2. El incumplimiento de las citadas condiciones y de cualesquiera otros requisitos exigidos en el presente Real Decreto para cada una de las actuaciones protegibles objeto de financiación cualificada, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, respecto de las viviendas de protección oficial conforme a la legislación vigente, determinará, en todo caso, la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

#### Artículo 9. *Promotores y adjudicatarios.*

1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. Las referencias de este Real Decreto a los promotores para uso propio se aplicarán exclusivamente a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios.

3. A efectos del presente Real Decreto, se entenderá por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

#### Artículo 10. *Ingresos ponderados.*

1. Los ingresos determinantes del derecho al acceso a financiación cualificada vendrán referidos a los «ingresos ponderados», que se determinarán en función de:

a) La cuantía de la base o bases imponibles, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del período impositivo que una vez vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad familiar, o al sujeto pasivo no integrado en ésta, sean inmediatamente anteriores al momento en que se solicite el reconocimiento del derecho a la financiación cualificada por parte de la Comunidad Autónoma.

Dicha cuantía deberá venir acreditada mediante certificación de la Delegación de Hacienda correspondiente.

b) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, conforme se define en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

c) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, que generan los ingresos, aportando al menos, el 20 por 100 de éstos.

d) El área geográfica homogénea en la que se ubica la actuación protegible.

e) La edad, cuando se trate de unidades familiares constituidas por dos miembros o sujetos pasivos no integrados en unidades familiares.

2. La ponderación de los ingresos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:  $IFP = BI \times N \times A \times T \times V$ .

siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional.

BI: Cuantía de la base o bases imponibles acreditadas en número de veces el salario mínimo interprofesional.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan, al menos, el 20 por 100 de los ingresos.

T: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo vigente aplicable al área geográfica homogénea con menor módulo y el correspondiente a la localidad en la que esté ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible.

V: Coeficiente ponderador en función de otras circunstancias específicas, según normativa específica de la Comunidad Autónoma al respecto.

Los valores de los coeficientes ponderadores N, A y V se fijan en la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

Las referencias a la unidad familiar a los presentes efectos de ponderación de ingresos, se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar, con los valores que específicamente se les asignan en dicha disposición adicional.

3. En caso de personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido.

Asimismo, cuando, la persona que no forme parte de una unidad familiar y cuando los dos miembros que compongan una familia, tengan edades no superiores a treinta años o de sesenta y cinco años en adelante, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que por su situación personal o composición familiar les hubiera correspondido.

Si concurren las circunstancias a que se refieren los dos párrafos anteriores, el coeficiente ponderador N aplicable será el del segundo tramo siguiente al que por su composición familiar hubiera correspondido.

## CAPÍTULO II

### Financiación de actuaciones protegibles en vivienda de protección oficial de nueva construcción

#### SECCIÓN 1.ª. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

#### Artículo 11. *Características de los préstamos cualificados.*

Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas calificadas provisionalmente de protección oficial en régimen general tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta fijado en la calificación provisional.

Si la vivienda tuviera garajes o anejos a los que se refiere el artículo 7, la cuantía global del préstamo, calculada según establece el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 60 por 100 del precio de venta de aquéllos.

b) El tipo de interés para los préstamos otorgados por Entidades de crédito públicas y privadas será el fijado por acuerdo del Consejo de Ministros previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, específicamente para los convenios que suscriba el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente con dichas Entidades.



El tipo de interés podrá ser fijo o variable según se determine en cada caso, y el inicial aplicable será el que esté vigente en el momento de concesión del correspondiente préstamo.

c) El plazo de amortización será de quince años para las viviendas calificadas para venta, adjudicación o uso propio, y diez años en caso de alquiler, más un período máximo de tres años de carencia desde la formalización del préstamo cuando éste se conceda al promotor.

d) Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderos a la entidad de crédito serán crecientes en un 3 por 100 anual.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca o, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las entidades de crédito.

#### Artículo 12. *Préstamos a promotores.*

1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas de protección oficial cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Las entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva o hasta el otorgamiento e inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación; o bien, en caso de promoción de viviendas para arrendamiento, hasta que el 90 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado o, en caso de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposición de los préstamos en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato con la amortización anticipada de las cantidades percibidas.

2. Los préstamos al promotor no gozarán de subsidiación alguna, salvo en los casos de promotores de viviendas para uso propio y de viviendas calificadas para alquiler, en los que la subsidiación comprenderá el período de carencia.

3. El período de carencia que tendrá una duración máxima de tres años, finalizará, dando inicio al período de amortización en los siguientes momentos:

a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

#### Artículo 13. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*

1. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor o directamente.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, una vez calificada definitivamente,

interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización, que tendrá lugar, en todo caso, una vez transcurrido un período de tres años desde la formalización del préstamo.

Mediante la escritura, el comprador o adjudicatario adquiere la propiedad de la vivienda asumiendo las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la misma, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho documento a la entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en dicha responsabilidad hipotecaria, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará subrogado, además, en ella el adquirente si presta su conformidad la entidad de crédito expresa o tácitamente.

3. La concesión de los préstamos cualificados directos al adquirente y al adjudicatario se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva de vivienda de protección oficial.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado, entre el adquirente y el promotor de la vivienda.

c) Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.

d) Que entre la celebración del contrato de compraventa o adjudicación y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

#### Artículo 14. *Subsidiación de préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio o para arrendamiento.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidiará los préstamos cualificados concedidos a adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, en función de los niveles de ingresos ponderados de los beneficiarios, en número de veces el salario mínimo interprofesional, aplicando, con la limitación establecida en el párrafo último del artículo 4.1, los siguientes tipos de interés subsidiados:

Número de veces el salario mínimo interprofesional  $\leq 3,5$ . Tipo subsidiado: 7,5 por 100.

Número de veces el salario mínimo interprofesional  $\leq 4,5$ . Tipo subsidiado: 9,5 por 100.

Número de veces el salario mínimo interprofesional  $\leq 5,5$ . Tipo subsidiado: 11,0 por 100.

La subsidiación para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio con ingresos ponderados comprendidos entre 4,5 y 5,5 veces el salario mínimo interprofesional será improrrogable, salvo que se acredite que dichos niveles de ingresos han disminuido en la forma y cuantías que establece el artículo 4.2 de este texto.

2. Durante el período de carencia, el tipo subsidiado para los préstamos cualificados obtenidos por promotores para uso propio, será el siguiente:

a) 7,5 por 100 anual para los agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios. Concluido el período de carencia, será aplicable a cada socio o comunero el tipo de interés subsidiado que le corresponda

según lo establecido en el apartado anterior de este artículo.

b) El mismo que les corresponda durante el período de amortización, para los promotores individuales para uso propio.

3. Dentro del sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, el tipo de interés subsidiado para los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio que reúnan las condiciones establecidas por el artículo 6, será del 6,5 por 100 anual.

4. El tipo subsidiado para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones calificadas para arrendamiento será del 7 por 100 anual, tanto durante el período de carencia como a lo largo de todo el período de amortización del préstamo, siempre que se mantenga el destino de las viviendas. Si el promotor prestatario transfiere la titularidad de sus derechos, el adquirente se subrogará en las obligaciones asumidas por el promotor al amparo de este Real Decreto, y la subsidiación de los préstamos continuará hasta el final de su período de amortización.

#### Artículo 15. *Subvenciones y otras ayudas específicas para el primer acceso en propiedad y para alquiler.*

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, subvencionará con cargo a sus presupuestos:

a) A adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad, siempre que hayan obtenido préstamo cualificado, en las siguientes cuantías:

El 5 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o adjudicación; o del valor de la edificación sumado al del suelo que constará en la escritura de declaración de obra nueva, en el caso del promotor para uso propio.

El abono de la subvención se practicará cuando se trate del promotor individual para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva, y en los restantes casos, cuando el adquirente inicie la amortización del préstamo.

Si en el momento de la solicitud de la subvención el solicitante acreditara haber constituido a lo largo, al menos, de dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad concedente de préstamos cualificados por una cuantía mínima del 10 por 100 de dicho precio o del valor de la edificación más el del suelo, además de la citada subvención del 5 por 100, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente satisfará a la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado la totalidad de los intereses devengados por el mismo durante el primer año de su período de amortización, siendo de aplicación, en años sucesivos, las condiciones de subsidiación que correspondan.

b) A promotores de viviendas para alquiler:

Si las viviendas se destinaran a arrendamiento, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subvencionará al promotor en la cuantía del 10 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de su calificación definitiva.

Si las viviendas para alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, dicha subvención se elevará al 15 por 100.

El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función

al número de viviendas efectivamente arrendadas. Los importes abonados de la subvención se aplicarán al reembolso del préstamo cualificado.

#### Artículo 16. *Precios máximos y condiciones de los arrendamientos.*

Los precios máximos de las viviendas de protección oficial de nueva construcción en régimen general serán los siguientes:

##### 1. Venta o adjudicación.

a) Precio máximo de venta o adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo que constará en la escritura de declaración de obra nueva, en promociones de vivienda para uso propio, por metro cuadrado de superficie útil, cuando se trate de primera transmisión:

1.º Con carácter general, 1,2 veces el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional;

2.º 1,46 veces dicho módulo en los municipios de Madrid y Barcelona;

3.º 1,25 veces el citado módulo en los municipios incluidos en las áreas de influencia de dichos dos municipios, que serán los mismos que se relacionan en las Ordenes de 9 de abril de 1992 y de 19 de abril de 1994. Estas áreas de influencia podrán ser modificadas mediante Orden del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a propuesta de las respectivas Comunidades Autónomas.

b) Cuando la vivienda tenga garaje o anejos de los referidos en el artículo 7, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie de garaje y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

c) En el caso de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión, no podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda, fijado de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios, los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito, y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la Cooperativa o Comunidad de Propietarios.

##### 2. Arrendamiento.

a) La renta anual máxima inicial será el 7,5 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

b) La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

## SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

### Artículo 17. *Préstamos al promotor.*

1. Los préstamos cualificados para la promoción y adjudicación de viviendas calificadas provisionalmente de protección oficial en régimen especial tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta fijado en la calificación provisional.

Si la vivienda tuviera garajes o anejos a los que se refiere el artículo 7, la cuantía global del préstamo, calculada según establece el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 60 por 100 del precio de venta de aquéllos.

b) El tipo de interés será el mismo que corresponda a las viviendas de protección oficial de régimen general.

c) El plazo de amortización será de veinticinco años, más un período máximo de tres años de carencia en los préstamos al promotor.

d) Las anualidades de amortización de capital e intereses, serán crecientes al 1,5 por 100 anual.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca o, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las entidades de crédito.

2. Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, y las siguientes en plazos que no excedan de cuatro meses entre una y otra, salvo que medie justa causa.

La no disposición de los préstamos en los plazos establecidos sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato, con la amortización anticipada de las cantidades percibidas.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

No obstante, las entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva o hasta el otorgamiento e inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación; o bien, en caso de promoción de viviendas en arrendamiento, hasta que el 90 por 100 de los respectivos los contratos sean objeto del correspondiente visado; o, en caso de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

### Artículo 18. *Préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores de viviendas para uso propio.*

Los préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio en régimen especial de protección oficial, que tendrán las características a que se refiere el artículo 17.1, se regirán por lo establecido en el artículo 13 de este Real Decreto.

### Artículo 19. *Subsidiación de préstamos a promotores, adquirentes y adjudicatarios.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidiará los préstamos cualificados concedidos a promotores, adquirentes y adjudicatarios en actuaciones de régimen especial de protección oficial.

La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a los promotores se extenderá al período de carencia y, en el caso de viviendas calificadas para arrendamiento, a todo el período de amortización; cuando las viviendas hayan sido calificadas para venta, la subsidiación al adquirente, adjudicatario o al promotor individual para uso propio tendrá, a lo largo del período de amortización, una duración máxima de veinte años.

Los tipos de interés subsidiados serán del 5 por 100, en caso de viviendas calificadas provisionalmente para venta o uso propio y del 4 por 100, en caso de que lo sean para arrendamiento.

Si el promotor de viviendas para arrendamiento transfiere su titularidad, el adquirente se subrogará en las obligaciones asumidas por el promotor al amparo de este Real Decreto, y la subsidiación de los préstamos continuará hasta el final de su período de amortización.

2. Excepcionalmente, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de acuerdo con lo determinado en los convenios celebrados con las Comunidades Autónomas, y a la vista de las circunstancias concurrentes en cada caso, podrá adelantar al promotor, o al titular de las viviendas para arrendamiento con superficie útil no superior a 70 metros cuadrados, el equivalente de la subsidiación, en valor actual y en forma de subvención, por una cuantía del 50 por 100 del coste de la edificación, que se abonará a partir del inicio de las obras y en función de su ritmo de ejecución.

En este supuesto, no serán de aplicación las subvenciones establecidas en el artículo siguiente.

### Artículo 20. *Subvenciones.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente satisfará con cargo a sus presupuestos las siguientes subvenciones:

a) A adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, siempre que hayan obtenido préstamo cualificado, en las siguientes cuantías:

El 10 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o de adjudicación, o del valor de la edificación conforme a la escritura de declaración de obra nueva más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio.

Si el solicitante accediera por primera vez a la propiedad de una vivienda y, en el momento de la solicitud de la subvención, acreditara haber constituido, a lo largo al menos durante dos años, un depósito en cuenta-vivienda en una entidad concedente de préstamos cualificados por una cuantía mínima del 5 por 100 de dicho precio o del coste real de la edificación, más el del suelo, además de la citada subvención del 10 por 100, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente satisfará a la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado la totalidad de los intereses devengados por el mismo durante el primer año de su período de amortización, siendo de aplicación, en años sucesivos, las condiciones de subsidiación que correspondan.

b) Promotores de viviendas para alquiler.

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subvencionará al promotor, o al titular de las viviendas, en la cuantía del 15 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse en el momento de su calificación definitiva, sin perjuicio de lo establecido



en el artículo anterior para el caso en que se sustituya la subsidiación del préstamo cualificado por una única subvención.

Si las viviendas para alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, dicha subvención se elevará al 25 por 100, salvo en el supuesto establecido en el artículo 19.2.

2. Excepcionalmente, a propuesta de la Comunidad Autónoma, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente podrá anticipar al promotor la percepción de las subvenciones a que se refiere el apartado anterior de este artículo, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose, en caso de venta, la cuantía de la subvención del pago del precio de venta al adquirente.

Las cantidades anticipadas deberán ser garantizadas mediante aval u otros mecanismos 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 terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

3. Si la suma del importe del préstamo cualificado y de la subvención concedida excediera del coste real de las actuaciones, excluido el del suelo, en caso de promoción para alquiler, o excediera del resultado de multiplicar el módulo ponderado vigente por la superficie útil, en caso de adquisición o autopromoción, los excesos se aplicarán al reembolso del préstamo.

#### Artículo 21. Precios máximos, condiciones de los arrendamientos y derechos de tanteo y retracto.

Los precios máximos de las viviendas de protección oficial en régimen especial de nueva construcción, serán los siguientes:

##### 1. Venta o adjudicación.

a) Precio máximo de venta o adjudicación, o valor de la edificación que constará en la escritura de declaración de obra nueva, más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio, por metro cuadrado de superficie útil, cuando se trate de primera transmisión:

1.º Con carácter general, una vez el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional;

2.º 1,22 veces dicho módulo en los municipios de Madrid y Barcelona;

3.º 1,04 veces el citado módulo en los municipios incluidos en las áreas de influencia de dichos dos municipios, que serán los mismos que se relacionan en las Ordenes de 9 de abril de 1992 y de 19 de abril de 1994. Estas áreas de influencia podrán ser modificadas mediante Orden del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a propuesta de las respectivas Comunidades Autónomas.

b) Cuando la vivienda tenga garaje o anejos de los contemplados en el artículo 7, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

c) En el caso de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, será de aplicación lo establecido en el artículo 16.1.c).

##### 2. Arrendamiento.

a) La renta anual máxima inicial será el 5,5 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

b) La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

##### 3. Derechos de tanteo y retracto.

El promotor deberá pactar expresamente los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de la Comunidad Autónoma o ente público a quien aquélla ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, o de los regulados por Ley de la Comunidad Autónoma.

#### SECCIÓN 3.ª VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

##### Artículo 22. Cofinanciación.

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente cofinanciará, en la medida en que ello se acuerde en los convenios con las Comunidades Autónomas, el coste de promoción de viviendas calificadas como de promoción pública cuyos destinatarios tengan unos ingresos ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, o de los que establezca la normativa propia de la Comunidad Autónoma.

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

3. Cuando el destino de las viviendas a que se refiere este artículo sea el arrendamiento, la cofinanciación de

las mismas supondrá su permanencia en dicho régimen de uso durante un período de al menos diez años.

4. La cuantía máxima de la cofinanciación estatal, será del 40 por 100 de su coste cuando las viviendas, se destinen a alquiler, y de un 25 por 100 si se ceden en venta. A estos efectos, el coste máximo computable, por metro cuadrado de superficie útil, será igual al 90 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el año en que se inicien las viviendas.

5. El abono de la cofinanciación estatal podrá fraccionarse haciendo efectivo hasta el 30 por 100 de la subvención al inicio de la obra, según convenio entre ambas Administraciones.

### CAPITULO III

#### Financiación de la adquisición protegida de otras viviendas a precio tasado

##### Artículo 23. *Ambito de las actuaciones protegibles.*

1. A los efectos del presente Real Decreto, se considera adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas, la compra o adjudicación en propiedad, a título oneroso, de los siguientes tipos de viviendas, siempre que su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda de los establecidos en el artículo 27 y que dicha superficie útil no sobrepase los 120 metros cuadrados:

a) Las viviendas de protección oficial en segunda o posterior transmisión o adjudicación. A estos efectos, cuando tales viviendas se hubieran destinado a arrendamiento, sólo se considerará segunda transmisión la que se realice transcurridos, al menos, cinco años desde la calificación definitiva, y siempre que el adquirente haya sido su inquilino durante dicho período.

b) Las viviendas libres, de nueva construcción. En el caso de estas últimas, el promotor deberá declarar con antelación su propósito de vender las viviendas acogiendo a este sistema de protección, de acuerdo con los procedimientos establecidos por la normativa de cada Comunidad Autónoma.

2. Las viviendas acogidas a este capítulo habrán de ser destinadas a domicilio habitual y permanente del adquirente.

3. Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

##### Artículo 24. *Características de los préstamos cualificados.*

1. Los préstamos para la adquisición de viviendas a precio tasado podrán extenderse a la superficie total de la vivienda y tendrán las características de los regulados en el artículo 11 del presente Real Decreto, salvo en lo que se refiere a su cuantía máxima, que será igual al 80 por 100 del precio de venta de la vivienda, en el caso de las viviendas libres; y al 80 por 100 del precio legal de venta cuando se trate de viviendas calificadas de protección oficial.

En ambos supuestos, si la vivienda tuviera garaje o anejos de los referidos en el artículo 7, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentran vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes

tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el apartado anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de opción de compra, compraventa o de adjudicación, debidamente visado por el órgano administrativo competente, acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener la financiación cualificada.

b) Que si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente.

c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra, compraventa o de adjudicación y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente, no hayan transcurrido más de dos meses.

d) En cualquier caso, el plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado será de seis meses desde su otorgamiento, salvo que las Comunidades Autónomas dispongan otro distinto.

3. La disposición del préstamo podrá ser realizada tras su formalización cuando la vivienda esté terminada y expedida, en su caso, la correspondiente cédula de habitabilidad.

##### Artículo 25. *Subsidiación de los préstamos para adquisición de vivienda a precio tasado.*

1. La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo se adecuará a lo establecido en el artículo 14 para adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen general de protección, salvo cuando la vivienda adquirida exceda de 90 metros cuadrados de superficie útil, en cuyo caso el tipo subsidiado de interés aplicable será el 11 por 100, con independencia del nivel de ingresos ponderados del adquirente, dentro siempre de los límites que establece el artículo 8.1. b).

2. La subsidiación será efectiva cuando comience el período de amortización.

##### Artículo 26. *Subvenciones para el primer acceso en propiedad.*

Las subvenciones aplicables a este tipo de actuaciones tendrán la cuantía y condiciones establecidas en el artículo 15. a), para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen general, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

##### Artículo 27. *Precio máximo de venta.*

Los precios máximos de venta por metro cuadrado útil serán los siguientes:

a) En caso de viviendas acogidas a algún régimen de protección, el que les corresponda según las normas específicas que les sean aplicables;

b) en caso de viviendas libres, 1,5 veces el módulo ponderado vigente aplicable a las viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año en el que tenga lugar el contrato de compraventa, visado por la Comunidad Autónoma.

Dicho precio máximo será de 1,85 veces el citado módulo ponderado para las viviendas libres cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, ubicadas en los municipios de Madrid y Barcelona y 1,70 veces

el mismo módulo ponderado para las situadas en los municipios incluidos en sus respectivas áreas de influencia, que serán los mismos que se relacionan en las Ordenes de 9 de abril de 1992 y de 19 de abril de 1994. Estas áreas de influencia podrán ser modificadas mediante Orden del Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a propuesta de las respectivas Comunidades Autónomas.

c) Cuando la vivienda tenga garajes o anejos de los referidos en el artículo 7, su precio máximo de venta por metro cuadrado útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que están vinculados.

No obstante, y a efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, se estará a lo establecido en el artículo 16.1.b) en relación con las superficies máximas computables de dichos tipos de anejos.

#### Artículo 28. *Limitaciones a la facultad de disposición.*

1. Las viviendas a precio tasado financiadas al amparo de este Real Decreto no podrán ser objeto de transmisión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, sin cancelar el préstamo y recabar autorización de venta de la Administración competente, previo reintegro de los subsidios y subvenciones recibidos a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, con los intereses legales desde el momento de su percepción.

2. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

3. Las limitaciones a que se refiere el apartado 1 de este artículo se harán constar expresamente en la escritura de compraventa y en la póliza del préstamo.

### CAPITULO IV

#### Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

##### SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES COMUNES

#### Artículo 29. *Actuaciones protegibles.*

A los efectos del presente Real Decreto, tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este capítulo, las siguientes:

- La rehabilitación de áreas.
- La rehabilitación de edificios.
- La adecuación de habitabilidad de vivienda.
- La rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.
- La adecuación del equipamiento comunitario primario.

#### Artículo 30. *Concepto de presupuesto protegible en actuaciones de rehabilitación.*

1. Se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en el apartado siguiente, el coste real de aquéllas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su

caso, el precio de adquisición del edificio, tal como se contempla en el artículo 37.

2. Para la determinación del presupuesto protegible, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

Para el cómputo de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

3. Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, en el caso de que éstos participen en los costes de ejecución, limitada dicha superficie a 120 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.

4. Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas, el presupuesto protegible se calculará sobre la mayor de las superficies útiles que resulten antes o después de las obras de rehabilitación.

5. Cuando las obras de rehabilitación de la vivienda se extendieran a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a la vivienda rehabilitada, la superficie total de aquéllos, con un límite máximo de 90 metros cuadrados útiles computables, podrá añadirse a la superficie computable de la vivienda para la determinación del presupuesto protegible, con independencia de que la superficie real de dichos anejos exceda de esta cifra.

6. Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras de adecuación de habitabilidad podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegible de dicha rehabilitación.

#### Artículo 31. *Incumplimientos.*

1. La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo establecido, así como la no obtención de la calificación definitiva de la actuación de rehabilitación, supondrá la pérdida de la condición de préstamo cualificado y obligará al reintegro de los beneficios económicos directos percibidos, con los intereses legales desde su concesión.

2. La no disposición del préstamo cualificado en un plazo superior a doce meses desde su formalización supondrá la pérdida de su condición de tal.

3. Igualmente se reintegrarán los beneficios económicos directos percibidos, incrementados con los intereses legales, más la penalidad que pudiera establecer la Administración competente en el caso de incumplimiento de las condiciones y limitaciones establecidas en el artículo 37.2.a).

##### SECCIÓN 2.ª ACTUACIONES EN ÁREAS DE REHABILITACIÓN

#### Artículo 32. *Operaciones protegibles.*

1. A los efectos de este Real Decreto se entenderán como áreas de rehabilitación las de rehabilitación integrada, así como cualquier otra que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, sea así declarada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

2. En dichas áreas podrán ser protegibles las siguientes operaciones:

- La rehabilitación de edificios y viviendas.
- La ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, si ello fuera necesario.

c) La construcción de aquellas nuevas edificaciones que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, contribuyan a la regeneración urbana del área considerada. En todo caso, la nueva superficie construida no podrá superar en más del 10 por 100 la de los edificios inicialmente existentes en el área de rehabilitación.

3. Las operaciones se ajustarán estrictamente al planeamiento urbanístico vigente, debiendo, en todo caso, quedar asegurada la persistencia de la diversidad social y de usos preexistentes y, en particular, el realojamiento de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

#### Artículo 33. Financiación cualificada.

1. Para las operaciones de rehabilitación previstas en el apartado 2 del artículo anterior, la Comunidad Autónoma podrá optar por la aplicación de la financiación cualificada establecida en las secciones restantes del presente capítulo, o bien, alternativamente, proponer al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, que, mediante el correspondiente convenio, aporte una subvención al promotor, por cuantía de hasta el 40 por 100 del coste total previsto de la actuación y que se abonará fraccionadamente en función del desarrollo de las correspondientes obras y de las disponibilidades presupuestarias.

2. La propuesta de la Comunidad Autónoma se acompañará de una memoria-programa donde se recojan, al menos, los parámetros técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, las correspondientes delimitaciones geográficas, así como la estimación de los costes, el desarrollo financiero previsto de la operación y su adecuación al marco de la financiación asignada a la Comunidad Autónoma en el convenio para el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.

En particular, deberá figurar información acerca de los siguientes aspectos:

a) Porcentaje de unidades familiares con niveles de ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, así como si la actuación prevé el mantenimiento o realojamiento de tales habitantes en la misma área o, en su caso, en las proximidades.

b) Recuperación prevista de edificios desocupados para su oferta en el mercado de alquiler.

c) Regeneración prevista de patrimonios públicos de vivienda.

d) Existencia en la zona objeto de la actuación de inmuebles arrendados con contratos en vigor sujetos a prórroga forzosa.

e) Participación de las viviendas de protección oficial, especialmente en alquiler, en las nuevas construcciones que, en su caso, vayan a llevarse a cabo.

f) Viabilidad financiera de la operación.

3. En el caso de que se hubiera atribuido a un ente gestor con personalidad jurídica propia la función de llevar a cabo lo dispuesto en el convenio suscrito entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, dicho ente podrá solicitar préstamo cualificado sin subsidiación.

4. Los convenios que se suscriban a estos efectos entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, habida cuenta, en todo caso, de las disponibilidades presupuestarias, serán objeto de un seguimiento específico a determinar en los mismos.

#### Artículo 34. Exención de limitaciones.

La declaración de área de rehabilitación por parte de la Comunidad Autónoma comportará la posibilidad de que esta última exima a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha área de cumplir las limitaciones establecidas en este Real Decreto relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegible, ingresos ponderados de los solicitantes de calificación de la actuación, antigüedad del edificio y vaciado del mismo que, en ese caso, no serán tenidas en cuenta para su correspondiente calificación de actuación protegible y acceso a la financiación cualificada.

En caso de que se suscriba convenio entre el órgano competente de la Comunidad Autónoma y el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente para la financiación de estas actuaciones, se incluirá en aquél los incrementos previstos en los costes de las actuaciones derivados de la exención de limitaciones a que se refiere el párrafo anterior.

Si, con posterioridad a la firma de dicho convenio, la Comunidad Autónoma ampliara las exenciones de limitaciones, en relación a las inicialmente previstas en el convenio, informará al citado Ministerio acerca de las mismas, las cuales no podrán suponer un incremento de la cuantía de la subvención estatal convenida.

En caso de que la financiación de las actuaciones del área de rehabilitación no se lleve a cabo a través de convenio, las exenciones de límites antes indicadas deberán contar con la previa conformidad del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

#### SECCIÓN 3.ª AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

#### Artículo 35. Modalidades.

1. La rehabilitación de edificios prevista en el artículo 29. b), siempre que el edificio una vez efectuadas las actuaciones presente una superficie útil mínima destinada a vivienda o viviendas del 70 por 100 de la superficie útil total, excluido del cómputo, en su caso, la planta baja y las superficies bajo rasante, se referirá a las modalidades de actuaciones que se definen a continuación:

a) La remodelación de un edificio, con o sin viviendas, tendrá por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas.

b) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

c) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros, con especial referencia a los ascensores.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso de las personas con minusvalías que afecten a su movilidad, conforme a lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

d) Adquisición de un edificio para su inmediata rehabilitación, en las condiciones contempladas en el artículo 37.

2. Como parte de las actuaciones protegibles de rehabilitación de edificios previstas en el artículo 29.b),

se podrá incluir la realización de obras complementarias, tales como:

1.<sup>a</sup> Las que tengan por objeto la adecuación de los patios para uso comunitario que formen parte de la propia finca.

2.<sup>a</sup> Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio.

3.<sup>a</sup> La adecuación de locales de negocio situados en inmuebles objeto de rehabilitación, siempre que se alcance, una vez finalizadas las obras, la superficie mínima para viviendas establecidas en el primer párrafo del apartado 1 de este artículo.

4.<sup>a</sup> Las actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas del edificio rehabilitado.

#### Artículo 36. Condiciones de los edificios para su calificación como actuación protegible.

1. A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones de rehabilitación de edificios requerirán que éstos cumplan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación del mismo para uso de personas con minusvalías o mayores de setenta años o cuando, en su caso, las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

c) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio, o su vaciado total.

2. La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación, además de atenerse a lo dispuesto en el apartado anterior, deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, por lo que en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras salvo que éstas incluyan las necesarias para la consecución de las condiciones señaladas, cumpliendo la normativa técnica que sea de aplicación.

#### Artículo 37. Adquisición de edificio para su inmediata rehabilitación.

1. A efectos de considerar actuación protegible la adquisición de un edificio para su inmediata remodelación o rehabilitación estructural o funcional, las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición del mismo.

2. El adquirente de un edificio para su inmediata remodelación o adecuación estructural o funcional podrá optar por alguno de los siguientes sistemas:

a) Solicitar la financiación cualificada prevista en los artículos siguientes de esta sección, para lo cual deberá expresar el uso singularizado de cada una de las viviendas resultantes de la actuación rehabilitadora, comprometiéndose documentalmente, asimismo, al cumplimiento de las siguientes condiciones y limitaciones:

1.<sup>a</sup> Si el destino es el de venta, las viviendas no podrán tener, en su primera transmisión tras la rehabilitación, un precio por metro cuadrado útil superior al que corresponda para la adquisición de una vivienda a precio tasado en el momento de la venta, en su misma área geográfica. La segunda transmisión no podrá realizarse antes de cumplirse cinco años desde la primera, y si ésta tuvo financiación cualificada, aquélla no podrá realizarse durante dicho período sin reintegrar los beneficios económicos directos percibidos, incrementados con los intereses legales correspondientes.

2.<sup>a</sup> Si el destino es el de arrendamiento, el inmueble lo mantendrá obligatoriamente durante al menos diez años, contados desde el momento de la finalización de las obras de rehabilitación, y durante dicho período las rentas no serán superiores por metro cuadrado de superficie útil a las que correspondan a una vivienda de protección oficial de régimen general calificada provisionalmente en el año en que se celebre el contrato de alquiler, revisándose anualmente la renta de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

La calificación de actuación protegible deberá incorporar dichas limitaciones expresando, asimismo, que en caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en los párrafos anteriores, se reintegrarán los beneficios económicos directos percibidos, incrementados con los intereses legales, más la penalidad que pudiera establecer la Administración competente.

Lo regulado en este apartado no será de aplicación a la vivienda destinada a uso propio, independientemente de que esté integrada en edificio de una sola o de varias viviendas, salvo las limitaciones indicadas a la venta de la misma, antes de transcurrir los cinco primeros años desde la rehabilitación, prevista en la primera condición de este apartado 2.a).

b) Solicitar para la vivienda o viviendas resultantes su calificación como viviendas de protección oficial según el régimen general o especial que corresponda, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa de aplicación a las viviendas de protección oficial. En este supuesto podrá obtener la financiación fijada para cada régimen en este Real Decreto, para las obras de nueva construcción.

#### Artículo 38. Límites presupuestarios para la obtención de financiación cualificada de la actuación protegible.

1. El presupuesto protegible por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder de:

a) Con carácter general, una vez el módulo ponderado de las viviendas de protección oficial aplicable en el momento de la calificación provisional para obras de remodelación, adecuación estructural, funcional, sus complementarias y las de adecuación de habitabilidad derivadas de la actuación, en su caso.

b) 1,2 veces dicho módulo ponderado, en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación, o que la actuación exija el vaciado del mismo según lo establecido en el artículo 34 cuando, en ambos supuestos, el inmueble vaya a ser destinado para venta.

c) 1,5 veces el módulo ponderado indicado, en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación, o de que la actuación exija el vaciado del mismo según lo establecido en el artículo 34, cuando, en ambos supuestos, el inmueble vaya a ser destinado para arrendamiento.

2. Cuando los inmuebles estén situados en un área de rehabilitación o en conjuntos históricos, el presupuesto protegible que hubiera correspondido en aplicación



del apartado 1 de este artículo, podrá incrementarse hasta un 25 por 100, no pudiendo superar en ningún caso dicho incremento, el coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

#### Artículo 39. *Financiación cualificada.*

1. Podrá obtenerse la calificación de actuación protegible de rehabilitación, cualesquiera sean los ingresos ponderados de los propietarios u ocupantes de las viviendas incluidas en el edificio objeto de la rehabilitación.

2. A efectos de acceder a la financiación cualificada, será requisito imprescindible que el titular del préstamo tenga unos ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. El requisito relativo a los ingresos ponderados a que se alude en el apartado anterior no será de aplicación si el promotor de la actuación protegible es una persona jurídica.

#### Artículo 40. *Características de los préstamos cualificados.*

1. El préstamo cualificado podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible con las limitaciones establecidas sobre superficie computable prevista en el artículo 30.2 y coste máximo de la actuación por metro cuadrado útil establecido en el artículo 38.

2. El plazo máximo de amortización del préstamo será de quince años, más tres años de carencia como máximo.

3. Los préstamos serán garantizados en la forma pactada con las Entidades de crédito prestamistas.

4. Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderas a la Entidad de crédito, serán constantes.

#### Artículo 41. *Subsidiación de préstamos cualificados.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidiará los préstamos cualificados obtenidos para las actuaciones de rehabilitación de edificios descritas en esta sección, salvo lo dispuesto en el artículo 37.2.b), según los siguientes supuestos:

a) Si en el edificio existiesen una o más viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, el tipo subsidiado resultante para el propietario arrendador de ésta o éstas será del 5 por 100.

b) Si el promotor es persona jurídica y las viviendas afectadas por la actuación de rehabilitación se destinan a la venta, el tipo de interés será el acordado por el Consejo de Ministros para su aplicación a los convenios suscritos por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y las Entidades de crédito, en el momento de la calificación provisional.

c) En el resto de los supuestos, el tipo subsidiado resultante será del 7,5 por 100.

2. La subsidiación establecida en el apartado anterior de este artículo se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia.

#### Artículo 42. *Subvenciones.*

1. Los promotores de actuaciones protegibles de rehabilitación que, habiendo obtenido calificación de la Comunidad Autónoma correspondiente y siendo sus ingresos ponderados inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, renuncien a préstamo cualificado, podrán obtener de la Comunidad Autónoma una

subvención equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible, con cargo al presupuesto del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

2. Dicha subvención será del 30 por 100 si el solicitante, reuniendo los requisitos previstos en el apartado anterior, es propietario de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación y las tiene arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa.

3. Si el edificio tiene una antigüedad superior a treinta años se subvencionará, en todo caso, con una cuantía equivalente a un 3 por 100 del presupuesto protegible. Dicha subvención se agregará, en su caso, a las establecidas en los apartados 1 y 2 precedentes.

4. La subvención correspondiente establecida en los apartados anteriores podrá abonarse en dos plazos de igual cuantía; el primero, al iniciarse las obras, y el segundo, a su terminación.

#### SECCIÓN 4.ª AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN MATERIA DE HABITABILIDAD

#### Artículo 43. *De la adecuación de habitabilidad de una vivienda.*

1. A efectos de su calificación como actuación protegible se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda:

a) Las que le proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

b) La realización de obras de adecuación que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de aguas, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquéllas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el uso por las personas contempladas en el ámbito de aplicación de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

c) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras o a través de cerramientos de terrazas, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados.

2. En cualquier caso la adecuación de habitabilidad se atenderá a la normativa propia de las Comunidades Autónomas en este ámbito.

3. No se podrán calificar como protegibles las actuaciones de rehabilitación si la vivienda se encuentra ubicada en un edificio que no posea características estructurales y funcionales correctas.

#### Artículo 44. *Condiciones de las viviendas para su calificación de actuación protegible.*

A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones de adecuación de habitabilidad sólo podrán realizarse en viviendas que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalías que reduzcan su movilidad o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) No encontrarse sujetas a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

#### Artículo 45. *Promotores.*

Podrá solicitar la calificación de actuación protegible de las reguladas en la presente sección tanto el propietario de la vivienda, como su inquilino cuando conforme a la legislación aplicable pueda realizar las obras.

#### Artículo 46. *Límite presupuestario para la obtención de financiación cualificada de la actuación protegible.*

El presupuesto protegible podrá alcanzar el coste real de la actuación propuesta, y en ningún caso podrá exceder del 0,6 veces del módulo ponderado por metro cuadrado de superficie útil de vivienda de protección oficial aplicable en el momento de la calificación.

#### Artículo 47. *Préstamo cualificado.*

1. A efectos de acceder al préstamo cualificado a tipo de convenio, será requisito imprescindible que el titular del préstamo tenga unos ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.
2. El plazo máximo de amortización del préstamo será de quince años.
3. El importe del préstamo cualificado, nunca podrá ser superior al presupuesto protegible, y será garantizado en la forma que exijan las entidades de crédito prestamistas.
4. Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderas a la entidad de crédito, serán constantes.

#### Artículo 48. *Subvenciones.*

1. Los promotores de actuaciones protegibles de rehabilitación previstas en esta sección, que hayan obtenido calificación de la Comunidad Autónoma correspondiente, siempre que tengan unos ingresos ponderados inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, podrán obtener de la Comunidad Autónoma una subvención equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible, con cargo al presupuesto del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.
2. El solicitante que reúna los requisitos previstos en el apartado anterior obtendrá una subvención del 30 por 100, si la vivienda para la que se obtiene la calificación está arrendada con un contrato en vigor sujeto a prórroga forzosa.
3. Dichas subvenciones se abonarán a la finalización de las obras protegidas.

#### SECCIÓN 5.ª REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS DE UNA SOLA VIVIENDA

#### Artículo 49. *Rehabilitación de viviendas unifamiliares.*

1. Cuando se trate de un edificio con una sola vivienda, que precisara de obras de rehabilitación, tanto de las reguladas en la sección 3.ª como de las comprendidas en la sección 4.ª de este capítulo, se requerirá que en la solicitud de calificación protegible de las actuaciones a realizar, se distinga con claridad la parte del presupuesto protegible que corresponda a las actuaciones reguladas en cada una de las mencionadas secciones, respectivamente.

A estos efectos, los gastos correspondientes a honorarios facultativos y los tributos a satisfacer por razón

de las actuaciones se prorratearán proporcionalmente al resto de los costes atribuibles a cada uno de los mencionados presupuestos parciales, dentro del presupuesto protegible total.

2. La financiación cualificada por el total importe del presupuesto protegible será la que corresponda a la actuación predominante según aparezca definida en el desglose presupuestario previsto en el párrafo primero del apartado anterior.

#### SECCIÓN 6.ª ADECUACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO

#### Artículo 50. *Subvenciones para la adecuación del equipamiento comunitario primario.*

1. A los efectos de este Real Decreto tendrá la consideración de actuación protegible la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres, viales e infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado), que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal delimitada por la Administración autonómica, a la que dicho equipamiento preste servicio, estando dicha unidad vecinal incluida en un área de rehabilitación.
2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación del equipamiento comunitario primario podrán obtener de la Comunidad Autónoma una subvención por cuantía de hasta el 25 por 100 del coste total de la actuación, con cargo al presupuesto del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

### CAPITULO V

#### Financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo

#### Artículo 51. *Ambito de las actuaciones protegibles.*

1. A los efectos de este Real Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección oficial las siguientes:

- a) Urbanización de suelo.
- b) Adquisición onerosa de la titularidad de la propiedad o del derecho de superficie de terrenos para su inmediata urbanización.
- c) Adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos dependientes de cualquier Administración pública, siempre que cumplan los fines señalados en el artículo 280 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2. Las actuaciones protegibles en materia de suelo serán objeto de un seguimiento específico a determinar en los convenios que suscriban el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y el órgano competente de la Comunidad Autónoma para la realización de los objetivos en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.

#### Artículo 52. *Condiciones de las actuaciones protegibles.*

En las actuaciones protegibles reguladas en el artículo anterior, la protección podrá extenderse a una superficie edificable superior a la destinada a viviendas de protección oficial, con los límites siguientes, según los usos:

a) Superficie adicional edificable destinada a la promoción de viviendas que vayan a ser vendidas a precio tasado, según establece el capítulo III de este Real Decreto: la equivalente a un 43 por 100, como máximo, de la superficie edificable destinada a viviendas de protección oficial.

b) Superficie adicional edificable destinada a otros usos, incluidos cualesquiera de carácter residencial: un 47 por 100, como máximo, de la superficie edificable destinada a viviendas de protección oficial, limitándose el alcance de la subsidiación en la forma establecida en el artículo 56.3 de este Real Decreto.

En ningún caso, el uso a que pudiera destinarse la superficie adicional a que este párrafo b) se refiere podrá incrementar la superficie total de suelo sobre la que se haya obtenido protección, según lo previsto en este artículo.

#### Artículo 53. *Requisitos para la financiación cualificada.*

1. En los supuestos de adquisición de suelo, el promotor de la actuación protegible deberá acreditar, previamente al otorgamiento de las ayudas financieras reguladas en este Real Decreto, la concesión del derecho de superficie, o la opción de compra de los terrenos o cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo.

En caso de adquisición por expropiación, será preciso que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se fija el sistema de actuación por expropiación para el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren incluidos los terrenos, así como que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. Será igualmente necesario acreditar el cumplimiento del trámite de formulación y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

En todos los casos, para percibir las subvenciones a que se refiere este capítulo deberá acreditarse la titularidad del derecho que corresponda.

2. Cuando se trate de urbanización de suelo, deberá entonces el promotor acreditar previamente su propiedad, opción de compra, derecho de superficie por, al menos, cincuenta años, o concierto adecuado para efectuar la urbanización, formalizado con quien tenga la titularidad del suelo.

3. El promotor de las actuaciones protegibles que adquiera la propiedad de los terrenos, o el propietario de éstos en el supuesto de que la urbanización se vaya a efectuar por terceros promotores de esa actuación protegible, deberán, según los casos, suscribir además los siguientes compromisos:

a) En los supuestos a) y b) del artículo 51, iniciar la construcción de las viviendas, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, al menos en un 70 por 100 de la superficie residencial destinada a viviendas protegidas y a las de precio tasado, en los plazos siguientes:

En caso de urbanización de suelo, tres años.

En caso de adquisición de suelo para su inmediata urbanización, cuatro años.

Los plazos se contarán a partir de la conformidad del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente a la concesión del préstamo o de la subvención, en el supuesto regulado en el artículo 56.2, sin perjuicio de que, si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable así lo dispusiera, dichos plazos hubieran de ser acortados.

La iniciación de las viviendas protegidas y de las de precio tasado a que se destine el 30 por 100 restante de la superficie edificable a que se refiere el primer párrafo de este párrafo a), deberá tener lugar, en todo caso, en un plazo no superior en dos años a los correspondientes a los diversos tipos de actuación.

La terminación de las viviendas deberá tener lugar, en todos los casos, a los dos años de su iniciación, como máximo.

b) Otorgar los derechos de tanteo y retracto, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre las viviendas de protección oficial y las de precio tasado que construya en dicho suelo, en favor de la Comunidad Autónoma o del ente público a quien aquélla ceda dichos derechos, o pactar con el promotor de las viviendas su concesión, en la forma que al efecto se determina en el artículo siguiente.

En la adquisición de suelo por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán formalizar los referidos compromisos a partir del momento en que el promotor adquiera la titularidad de los terrenos expropiados.

4. No se admitirán solicitudes de financiación cualificada para las actuaciones en materia de suelo reguladas en este Real Decreto, con posterioridad a la solicitud de calificación provisional correspondiente a las viviendas de protección oficial a edificar en dicho suelo.

#### Artículo 54. *Derechos de tanteo y retracto.*

1. El titular del suelo deberá pactar con el promotor de las viviendas de protección oficial y libres a precio tasado, los derechos de tanteo y retracto sobre aquéllas, a favor de la Comunidad Autónoma o ente público a quien la misma ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto, en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior al precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en el Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, o de los regulados por Ley de la Comunidad Autónoma.

#### Artículo 55. *Características de los préstamos cualificados.*

1. Los promotores de actuaciones protegibles en materia de suelo podrán solicitar de las Entidades de crédito, públicas y privadas, que hayan suscrito convenio

con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, préstamos cualificados con las siguientes características:

a) La cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicado por el 15 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de régimen general, que se califiquen en el mismo año, vigente en la zona en donde se ubica la actuación.

En todo caso, la cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total de la actuación.

La citada memoria justificará la viabilidad técnica y urbanística de la actuación, indicará los costes de las adquisiciones de suelo y de su urbanización, la programación temporal pormenorizada de la adquisición, urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas de protección oficial y demás usos previstos del suelo, y el desarrollo financiero de la operación.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será, como máximo, de tres años, no podrá superar los seis años, en las actuaciones a) y b) del artículo 51, ni doce en el supuesto c) del citado artículo.

El préstamo hipotecario quedará vencido anticipadamente si, antes de concluir estos plazos, el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en el préstamo y en la subsidiación.

Asimismo quedará vencido anticipadamente el préstamo concedido a una actuación de suelo, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario, por sí mismo o mediante concierto con un promotor. No obstante, si la entidad concedente del préstamo para la actuación de suelo fuera a financiar asimismo la construcción de las viviendas de protección oficial, la escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación provisional para viviendas de protección oficial, podrán adaptarse las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas de protección oficial en la modalidad que corresponda, de modo que la cuantía global resultante no exceda de la establecida para dicho tipo de vivienda.

c) Los préstamos tendrán las garantías que la entidad de crédito prestamista considere necesarias.

d) El tipo de interés será el fijado por acuerdo del Consejo de Ministros previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, específicamente para los citados convenios que suscriba el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente con Entidades de crédito públicas y privadas.

e) Las disposiciones de cada uno de los préstamos serán efectuadas por el prestatario y libradas por la Entidad financiera en función del desarrollo de la inversión.

f) Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderas a la entidad de crédito serán constantes.

2. Para solicitar el préstamo se acreditará documentalmente a la entidad financiera que la Comunidad Autónoma, al amparo de los convenios con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, ha declarado que las actuaciones que se trata de financiar con dicho préstamo son protegibles y están acogidas al presente Real Decreto.

#### Artículo 56. *Subsidios y subvenciones.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subsidiará los préstamos cualificados, de forma que el tipo subsidiado aplicable sea 6 puntos inferior al tipo de interés contratado, establecido de conformidad con el párrafo d) del artículo anterior. Dicho tipo subsidiado no podrá ser inferior al 4 por 100 anual.

2. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente subvencionará al promotor por cuantía del 15 por 100 del coste previsto de las actuaciones, a que se refiere el artículo 55.1.a), cuando dicho promotor no las financie con préstamo cualificado y el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el convenio suscrito con la Comunidad Autónoma, y dadas las disponibilidades presupuestarias, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

El pago de dicha subvención se fraccionará en función del desarrollo de la inversión.

3. La subsidiación de la parte de préstamo correspondiente a actuaciones sobre la superficie adicional edificable a que se refiere el artículo 52.b) se interrumpirá en el momento en que se inicie la construcción de las edificaciones cuyo destino sea diferente al de viviendas de protección oficial y locales de negocio situados en el mismo edificio de éstas, al de viviendas a precio tasado, o a equipamientos y dotaciones exigidos por prescripciones urbanísticas.

#### Artículo 57. *Efectos por incumplimiento.*

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y requisitos a que se refieren los artículos 52 y 53, salvo causa justificada, determinará la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas hasta ese momento por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente en concepto de subsidios o de subvenciones incrementadas en los intereses legales desde su pago.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando la programación inicial establecida se modifique sin autorización de la Comunidad Autónoma, en el ámbito del convenio con el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción establecidos en el artículo 53.3.a).

### CAPITULO VI

#### Relaciones interadministrativas y con entidades de crédito

#### Artículo 58. *Recursos financieros.*

1. La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, fijará las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

Volumen de recursos estatales que pueden destinarse a ayudas económicas directas plurianuales y vinculadas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda, financiadas durante el período 1996-1999, sin incluir entre tales ayudas los beneficios de carácter fiscal.

Volumen máximo de recursos a convenir por el Estado con Entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos cualificados para dichas actuaciones protegibles.

2. El Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, dentro de los límites de los recursos

estatales establecidos de conformidad con el apartado anterior, y considerando tanto indicadores objetivos como las solicitudes de las Comunidades Autónomas, podrá fijar la distribución de ambos tipos de recursos entre:

- a) Las diferentes modalidades de actuaciones protegibles.
- b) Los diferentes programas anuales de actuación.
- c) Las diferentes Comunidades Autónomas.

Dicha distribución podrá ser modificada, de conformidad con los convenios suscritos con las Comunidades Autónomas, a la vista de la evolución del subsector vivienda y de los factores económicos y financieros que le afectan.

#### Artículo 59. *Convenios con Entidades de crédito.*

1. El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, a través de la Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura, podrá establecer convenios con las Entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de todos los tipos de actuaciones protegibles, según la distribución territorial de las mismas fijada por el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y a efectos de subsidiar la totalidad o parte de aquéllas con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Real Decreto.

2. La selección de las entidades de crédito que deban suscribir dichos convenios se efectuará de acuerdo con procedimientos que, respetando los objetivos territoriales y modalidades de actuación, garanticen la mayor concurrencia de ofertas entre las entidades de crédito y, por consiguiente, favorezcan la reducción de los tipos de interés de los préstamos cualificados objeto de ayuda.

Se tendrá, asimismo, en cuenta el grado de colaboración de las Entidades con los anteriores planes y programas de viviendas.

3. Podrán quedar excluidas del proceso de selección aquellas entidades que hubieran incumplido obligaciones derivadas de anteriores convenios con la citada Dirección General.

A efectos de modificación de las cuantías convenidas como de cara a la suscripción de nuevos convenios, se tomará en consideración, además de lo establecido en el apartado 2 de este artículo, el grado de cumplimiento por parte de las entidades de los compromisos y obligaciones de todo tipo que figuran en sus convenios con la citada Dirección General, incluso las de tipo formal, en especial la comunicación de la concesión y de la formalización de los préstamos, debidamente identificados, así como la remisión en tiempo y forma de las liquidaciones de los pagos en concepto de subsidios de préstamos.

#### Artículo 60. *Convenios con Comunidades Autónomas.*

1. La distribución territorial de actuaciones protegibles a que se refiere el apartado 2 del artículo 58, se efectuará mediante la firma, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, en los cuales se acordarán, al menos, los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales en número de actuaciones protegibles a financiar durante el período 1996-1999, con el máximo desglose posible en cuanto a la ubicación de las viviendas y de las actuaciones en materia de suelo,

así como respecto a los destinatarios según niveles de ingresos ponderados.

b) Compromisos presupuestarios a asumir por parte de cada Administración.

c) Compromisos de aportación de suelo a precio reducido por parte de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales incluidas en los programas de actuación de dichas Comunidades.

d) Compromisos en materia de gestión, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución, especialmente en cuanto al desarrollo normativo que fuere necesario, órganos o empresas públicas responsables, estadísticas y datos de que deben disponer ambas Administraciones, y composición y funcionamiento de las comisiones multilateral y bilaterales de seguimiento que puedan establecerse en los convenios.

e) Determinación de áreas territoriales prioritarias, detallando las actuaciones a desarrollar y su calendario de ejecución, incluyendo, en su caso, las que correspondan en materia de transportes, comunicaciones y otras infraestructuras que incidan sobre la configuración racional de las ciudades.

f) Mecanismos que garanticen la efectiva utilización de los recursos asignados, entre Comunidades Autónomas o por tipos de actuaciones.

2. Con independencia del contenido de los convenios a los que se refiere el apartado anterior, corresponde a las Comunidades Autónomas tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, en el ejercicio de las competencias que tienen atribuida en materia de vivienda.

#### Artículo 61. *Comisión Estatal de Seguimiento.*

Sin perjuicio de las comisiones bilaterales de seguimiento a que se refiere el artículo anterior, se crea la Comisión Estatal de Seguimiento de las actuaciones en vivienda y suelo para el período 1996-1999, cuya composición y funciones serán las mismas que las de la correspondiente Comisión del Plan de Vivienda 1992-1995.

#### Disposición adicional primera. *Determinación anual de módulos.*

1. Anualmente, el Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, por Orden y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determinará los módulos aplicables y su ponderación.

2. A los efectos del presente Real Decreto, se establecerán cuatro áreas geográficas homogéneas, a las que serán de aplicación los módulos a que se refiere el apartado anterior.

Dichas áreas geográficas son las siguientes:

Áreas	Población de derecho de los municipios incluidos
1. <sup>a</sup>	Más de 1.000.000 de habitantes.
2. <sup>a</sup>	Entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes.
3. <sup>a</sup>	Entre 100.001 y 500.000 habitantes.
4. <sup>a</sup>	Hasta 100.000 habitantes.



3. Las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en la materia y en función del nivel y evolución de los factores que intervienen en el precio de la vivienda, podrán modificar la inserción en las distintas áreas geográficas de aquellos municipios cuyas características así lo aconsejen:

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta, en todo caso, los siguientes factores: coste de la mano de obra y de los materiales y precio del suelo edificable dentro de los límites de repercusión de dicho precio en el de las viviendas de protección oficial establecidos por la legislación estatal o, en su caso, de la Comunidad Autónoma. Asimismo, podrán ser considerados otros factores, tales como localización en un área de influencia de una gran población, la insularidad y el encarecimiento de los suministros de materiales por las especiales dificultades de acceso.

Disposición adicional segunda. *Coeficientes ponderadores.*

1. Los coeficientes ponderadores N, A y V, a que se refiere el artículo 10, aplicables a la determinación de los ingresos ponderados, serán los siguientes:

Coeficiente ponderador N:

Tamaño de la familia número de miembros	Coeficiente de ponderación
Familias de dos miembros .....	0,95
Familias de tres miembros .....	0,90
Familias de cuatro miembros .....	0,85
Familias de cinco miembros .....	0,81
Familias de seis miembros .....	0,78

Por cada miembro adicional a partir de seis, el valor de la ponderación se reducirá en 0,02.

Coeficiente ponderador A:

Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95

Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

Coeficiente ponderador V: Su valor oscilará entre 0,90 y 1,20, a juicio de la Comunidad Autónoma.

2. Los coeficientes ponderadores N y A correspondientes a una persona que no esté integrada en una unidad familiar tendrán un valor igual a la unidad, sin perjuicio de que por su edad o minusvalía pueda serle aplicable lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 10.

Disposición adicional tercera. *Modificación de condiciones.*

Por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, y de Economía y Hacienda, podrán modificarse los tipos subsidiados, los precios máximos establecidos para los diferentes tipos de actuaciones protegibles y las áreas geográficas homogéneas a que se refiere el presente Real Decreto.

Disposición adicional cuarta. *Modificación de parámetros referenciales.*

El Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá modificar el

resto de parámetros numéricos referenciales establecidos en el presente Real Decreto, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional tercera.

Disposición adicional quinta. *Exigencia de Certificación Energética.*

En cumplimiento de la Directiva del Consejo 93/76/CEE, relativa a la limitación de las emisiones de dióxido de carbono mediante la mejora de la eficacia energética (SAVE), se desarrollará la exigencia de la Certificación Energética de los Edificios mediante Orden ministerial conjunta de los Ministerios de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y de Industria y Energía. Esta Certificación Energética, cuando tras la publicación de dicha Orden sea exigible, se incluirá como condición para acceder a la financiación cualificada, con las calificaciones provisional y definitiva de las viviendas de protección oficial e informará en un nivel mínimo, exigible en todo caso, del cumplimiento de las medidas técnico-energéticas especificadas en la normativa vigente y en niveles superiores, que permitirán incrementar el precio de venta de estas viviendas, cuando incluyan mejoras según consideraciones de eficiencia energética tendentes a la satisfacción de los objetivos de la citada Directiva Europea.

Disposición adicional sexta. *Habilitación a SEPES.*

La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) queda facultada para ampliar el ejercicio de sus actividades específicas, con especial atención a los fines del presente Real Decreto, mediante la ejecución de los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano, tanto para uso residencial como industrial, comercial o de servicios.

b) La adquisición por cualquier título de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegibles en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

Disposición adicional séptima. *Abono de la subvención personal y especial.*

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las Comunidades Autónomas, la subvención personal y especial por un importe coincidente con el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas, o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias, el tipo impositivo del Impuesto General Indirecto Canario.

Disposición adicional octava. *Referencia competencial.*

Todas las referencias de este Real Decreto a las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda corresponderán al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente por lo que respecta a las viviendas ubicadas en Ceuta y Melilla, en tanto no sea efectiva la transferencia de las correspondientes competencias a favor de dichas ciudades autónomas.

**Disposición adicional novena. *Concesión de subvenciones.***

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento por los entes públicos territoriales de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación, incluyendo aquellas oficinas que se dediquen a información y apoyo a la gestión de otras actuaciones protegibles.

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, oídas las Comunidades Autónomas, y en el ámbito de los convenios que sean suscritos con ellas, fijará las condiciones para su concesión y los criterios de distribución territorial.

**Disposición adicional décima. *Determinación del precio máximo de venta.***

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de régimen general y especial, se determinará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 21, respectivamente, de este Real Decreto.

Dicho precio permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de la calificación definitiva. Transcurrido ese período podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción que se revise el módulo ponderado vigente aplicable desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido un año desde la calificación definitiva, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, se determinará en función de lo dispuesto al respecto por el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.

**Disposición transitoria primera. *Actuaciones calificadas provisionalmente.***

Las actuaciones calificadas provisionalmente, o visadas, en caso de adquisición a precio tasado de otras viviendas, hasta el 16 de octubre de 1995, o hasta el 31 de dicho mes, en caso de las Comunidades Autónomas de Baleares, Cantabria y Madrid, que no hayan obtenido préstamo cualificado durante 1995 al amparo de los convenios de financiación suscritos por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente con Entidades de crédito para dicho año, quedarán acogidas al sistema de financiación cualificada establecida para el Plan de Vivienda 1992-1995, siempre que obtengan préstamo cualificado durante 1996, y la comunicación de la concesión sea recibida en el citado Ministerio hasta el 31 de diciembre de dicho año.

**Disposición transitoria segunda. *Referencia normativa.***

Las actuaciones a que se refiere la disposición transitoria primera que no hubieran obtenido préstamo en el plazo indicado, así como aquellas actuaciones protegibles calificadas provisionalmente o visadas con posterioridad al 16 de octubre de 1995, o después del 31 de dicho mes, en caso de las Comunidades Autónomas de Baleares, Cantabria y Madrid, podrán acogerse a la normativa del presente Real Decreto, siempre que sus características se adecúen a las establecidas en el mismo.

**Disposición transitoria tercera. *Remisión normativa.***

Las subvenciones a la vivienda y los subsidios actualizados de préstamos en actuaciones de suelo que se reconozcan a actuaciones protegibles acogidas al Plan 1992-1995, según lo dispuesto en la disposición transitoria primera, se regirán asimismo por dicha normativa.

**Disposición transitoria cuarta. *Ayudas económicas directas.***

1. No podrán concederse préstamos cualificados al amparo del presente Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre del año 1999.

2. Las ayudas económicas directas sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegibles reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo cualificado hasta el 31 de diciembre del año 1999, siempre que la comunicación de la concesión sea recibida en el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente hasta dicha fecha.

3. No obstante lo indicado en el apartado anterior, podrán reconocerse ayudas económicas directas a los adquirentes o adjudicatarios de viviendas de nueva construcción promovidas al amparo del presente Real Decreto, a las que se hubieran concedido préstamos cualificados con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, si las han solicitado hasta el 31 de diciembre del año 2003.

En el caso de las viviendas de protección oficial y a precio tasado, promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegible al amparo de la normativa vigente para el período 1996-1999, deberán incluirse, necesariamente, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegibles, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a la Comunidad Autónoma en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación provisional en caso de viviendas de protección oficial.

Las cuantías y condiciones de los préstamos cualificados correspondientes a estas viviendas, se atenderán a lo que establezca la normativa vigente en el momento de su concesión, mientras que las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por el presente Real Decreto.

Sólo podrá reconocerse el derecho a ayudas económicas estatales directas a promotores, adquirentes y adjudicatarios de las viviendas a que se refiere esta disposición transitoria, hasta el 31 de diciembre del año 2009.

**Disposición transitoria quinta. *Concesión de préstamos directos.***

Todos los préstamos directos que se concedan entre el 1 de enero de 1996 y el 31 de diciembre de 1999, a adquirentes de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en el presente Real Decreto.

**Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.***

A la entrada en vigor de este Real Decreto quedarán derogados los Reales Decretos 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial; 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones pro-

tegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995, y 726/1993, de 14 de mayo; por el que se regula la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de inmuebles y se modifica determinados artículos del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias y de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo; así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

**Disposición final primera. Suscripción de convenios con las Comunidades Autónomas.**

Se autoriza al Ministro de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente a suscribir con las Comunidades Autónomas los convenios a que se refiere este Real Decreto.

**Disposición final segunda. Facultades de desarrollo y ejecución.**

Se faculta a los Ministros de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de Economía y Hacienda y de Justicia e Interior, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

**Disposición final tercera. Entrada en vigor y efectos.**

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si bien sus efectos se aplicarán desde el 1 de enero de 1996.

Dado en Madrid a 28 de diciembre de 1995.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas,  
Transportes y Medio Ambiente  
JOSE BORRELL FONTELLES

**27971** *ORDEN de 26 de diciembre de 1995 por la que se prorroga durante 1996 la aplicación de la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes de 26 de abril de 1993, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas al sector del transporte público por carretera.*

La Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes de 26 de abril de 1993, aprobó las bases reguladoras de la concesión de ayudas al sector del transporte público por carretera, en ejecución del programa de medidas informado favorablemente por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos en su reunión de 30 de julio de 1992, y previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 93.3 del Tratado constitutivo de la Comunidad Económico Europea. La aplicación de las citadas ayudas estaba prevista durante el período 1992-1995, con un montante total de 11.238.000.000 de pesetas.

En la práctica, y dada la fecha de publicación de la citada Orden, no fue posible iniciar el otorgamiento de las correspondientes subvenciones hasta el segundo semestre de 1993, lo cual ha motivado que hasta la fecha no hayan podido cumplirse la totalidad de los objetivos perseguidos y que quede un remanente en las dotaciones presupuestarias globales previstas para la aplicación del referido programa de medidas para el sector del transporte público de mercancías por carretera.

En su virtud, previo informe del Consejo Nacional de Transportes Terrestres y del Comité Nacional del Transporte por Carretera, dispongo:

**Artículo único.**

1. Se prorroga durante 1996 la aplicación de la Orden de 26 de abril de 1993, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas al sector del transporte público por carretera.

2. Los plazos de presentación de solicitudes a que se refieren los números 1 y 2 del artículo 9.º de la Orden que se prorroga estarán comprendidos, respectivamente, entre el 1 de enero y el 31 de mayo de 1996, y el 1 de enero y el 15 de febrero de 1996.

3. El otorgamiento efectivo de las ayudas quedará condicionado, en todo caso, al informe favorable de la Comisión Europea en relación con la referida prórroga.

Madrid, 26 de diciembre de 1995.

BORRELL FONTELLES

Ilmos. Sres. Secretario general para los Servicios de Transportes y Director general del Transporte Terrestre.

**27972** *ORDEN de 28 de diciembre de 1995 por la que se modifica el tipo de interés por mora y se reemplazan los anexos 1 y 2 del Decreto 1675/1972, de 26 de junio, relativo a las tarifas por ayudas a la navegación aérea (Eurocontrol).*

De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo multilateral relativo a las tarifas por ayudas a la navegación aérea, hecho en Bruselas el 12 de febrero de 1981, que ha sido ratificado por España mediante Instrumento de 14 de abril de 1987, en particular con lo establecido en los párrafos 1.a) y 2.e) del artículo 3 y en el párrafo 1.a) del artículo 6 de dicho Acuerdo, y en ejecución de las Decisiones números 31 y 32 adoptadas por la Comisión Ampliada de Eurocontrol el 11 de diciembre de 1995, es preciso modificar el interés por mora en el pago de las tarifas de Eurocontrol y los anexos 1 y 2 del Decreto 1675/1972, de 26 de junio, por el que se aprueban las tarifas a aplicar por el uso de la Red de Ayudas a la Navegación Aérea.

En su virtud, dispongo:

**Artículo 1.**

Los anexos 1 y 2 del Decreto 1675/1972, de 26 de junio, por el que se aprueban las tarifas a aplicar por el uso de la Red de Ayudas a la Navegación Aérea (Eurocontrol), se sustituyen por los que se contienen en esta Orden.

**Artículo 2.**

El tipo de interés por mora en el pago de las tarifas por ayudas a la navegación aérea (Eurocontrol) se establece en el 8,69 por 100 anual.