

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

24118. ORDEN de 24 de noviembre de 1976 sobre viviendas sociales.

El Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, estableció las líneas sustantivas por las que se regía el nuevo sistema de inversión en viviendas sociales, que viene a sustituir a las llamadas hasta el momento viviendas de protección oficial del grupo II.

La regulación específica del sistema se estableció por el Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, donde se recogían, junto con el sistema general, los sistemas especiales a través de los cuales se puede producir la citada inversión en viviendas sociales.

La presente Orden ministerial complementa el desarrollo de las normas anteriores, por lo que se refiere a cinco aspectos concretos que constituyen los capítulos correspondientes de su contenido. Se aborda la temática de las calificaciones objetiva y subjetiva, disponiendo del procedimiento administrativo de otorgamiento de las mismas. Se regula detalladamente la operación de préstamo en los términos establecidos en el Real Decreto antes citado y conforme a los principios dimanantes de la legislación general sobre viviendas de protección oficial. La formalización de la compra-venta y el régimen de uso y disposición de la vivienda constituyen otros capítulos de la Orden, desarrollando los preceptos contenidos en las disposiciones antes citadas.

Finalmente, determinados aspectos de la actuación del Instituto Nacional de la Vivienda son objeto de atención, si bien la Orden no regula procedimientos especiales que han de ser objeto de establecimiento normativo a través de actos singularizados. Tal es el caso de las Sociedades o Asociaciones y de los programas para mejorar la productividad y tecnología en la construcción de viviendas.

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

Artículo 1.º Es objeto de la presente Orden la regulación del régimen de las viviendas sociales, a que se refiere el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, y el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

A los efectos de lo dispuesto en la presente Orden, se entenderá por vivienda social la que reúna los requisitos establecidos en el artículo 1.º del citado Real Decreto y en las normas técnicas vigentes, dictadas al efecto por este Ministerio.

Art. 2.º 1. Los beneficios concedidos a las viviendas sociales sólo podrán otorgarse respecto de aquellas que obtengan la calificación objetiva y cuyo titular sea calificado subjetivamente como beneficiario, en los términos establecidos en los artículos 2.º y 6.º del Real Decreto de 16 de septiembre de 1976.

2. Las viviendas que hayan sido calificadas objetivamente como sociales y se vendan a compradores no calificados subjetivamente, así como aquellas que no estén calificadas, aunque sean adquiridas por personas calificadas como beneficiarios, no disfrutarán de ninguno de los beneficios establecidos en la legislación vigente para las viviendas sociales.

CAPITULO PRIMERO

Calificaciones

Art. 3.º 1. El Ministerio de la Vivienda, a través de sus Delegaciones Provinciales, otorgará la calificación objetiva de vivienda social a las que reúnan las condiciones exigidas por las normas técnicas aprobadas al efecto.

2. La calificación se otorgará a petición de los promotores de las viviendas, por promociones completas o partes de las mismas.

La solicitud se efectuará en base al proyecto, con independencia del grado de ejecución en que se encuentren las obras.

En el supuesto de proyectos que hayan de ser realizados en distintas fases independientes, cada fase será objeto de una calificación objetiva, cuyo otorgamiento no prejuzga el derecho del promotor a obtener la calificación de fases posteriores.

Art. 4.º Excepcionalmente podrá otorgarse la calificación objetiva sobre la vivienda acabada. En este supuesto, la calificación deberá ser otorgada, previa autorización del Director general del Instituto Nacional de la Vivienda, por delegación del Ministro.

Los promotores que soliciten la calificación sobre la vivienda acabada deberán presentar los documentos expresados en los párrafos a), d) y e) del artículo 5.º y, además, la licencia municipal de construcción, certificado del Arquitecto director, que acredite la finalización de las obras y que las viviendas cumplan todos los requisitos exigidos por las normas técnicas para ser calificadas como viviendas sociales, acompañado de la documentación técnica que refleje la situación final de la obra.

Art. 5.º La petición de la calificación objetiva deberá presentarse en el modelo oficial de solicitud, acompañada de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. Tratándose de varios promotores agrupados entre sí, deberá especificarse nombre y apellidos de todos ellos y del representante que designen para entenderse con él en la tramitación del expediente. En el supuesto de no designar representante, se estará a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Se indicará el número del documento nacional de identidad de todos los interesados, o cédula de identificación fiscal, cuando se trate de persona jurídica.

b) Certificado, expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigne la calificación urbanística del suelo, excepto cuando el solicitante presente licencia municipal de construcción.

c) Licencia municipal de construcción, cuando la calificación objetiva se solicite para viviendas cuya construcción ya ha sido solicitada.

d) Proyecto de póliza de seguro, con la conformidad de la Entidad aseguradora, cuando el seguro sea exigido por el Instituto Nacional de la Vivienda.

e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos o del derecho de superficie o edificación y de la libertad de las cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto o económico para la financiación del adquirente.

Si se solicitase el beneficio de expropiación forzosa, los documentos que acrediten la conveniencia de su ejecución, la aptitud de los terrenos para que en ellos se construyan las viviendas y la declaración de que no ha sido posible adquirirlos de sus titulares a un precio cuya repercusión sea compatible con el precio de la vivienda.

f) Proyecto completo, que deberá contar con los documentos y especificaciones señaladas en las normas técnicas.

Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados en distintas fases independientes, se presentará con el de la primera fase el de urbanización del conjunto, así como los relativos a la construcción de las edificaciones complementarias que deban realizarse, indicando el número de fases en que se divide el proyecto, delimitándolas en los planos y con la indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

g) Certificado del Arquitecto autor del proyecto, acreditativo de que las viviendas cumplen todos los requisitos de superficie, diseño y calidad necesarios para ser calificadas como viviendas sociales.

h) Plazo en que el promotor se compromete a ejecutar el proyecto.

Art. 6.º 1. Los equipamientos a que se refiere el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, que sean obligatorios, conforme a lo dispuesto en las normas técnicas, podrán encontrarse en la propia urbanización o a las distancias de la misma que las normas citadas autoricen, y gozarán de los beneficios otorgados por el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, y Real Decreto citado.

2. Si hubieren de situarse en la propia urbanización, su construcción se realizará por quien construya las viviendas sociales, en las que quedarán integrados.

Los equipamientos quedarán en propiedad de la comunidad de propietarios, a constituir por los adquirentes de las viviendas a que se refiere el proyecto, y su precio de construcción estará incluido en el autorizado para venta de la vivienda.

3. Las comunidades de propietarios vendrán obligadas a poner en explotación, directa o indirecta, los servicios correspondientes, en los seis meses siguientes a la ocupación de las viviendas por la mayoría de los adquirentes de las mismas.

La gestión de los servicios se regirá por su legislación específica.

4. Los locales destinados a equipamientos obligatorios quedan vinculados a su fin. Los actos y contratos que se otorguen

contraviniendo formal o materialmente dicha finalidad serán sancionados por este Ministerio como falta muy grave, en los términos de la vigente legislación de viviendas.

5. Los equipamientos no obligatorios serán construidos, vendidos y explotados libremente, y gozarán de los beneficios fiscales atribuidos por la legislación vigente.

Art. 7.º 1. Las solicitudes de calificación objetiva y documentación complementaria serán examinadas por los Servicios correspondientes de las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda.

2. Si se observara la falta de algún documento de los enumerados en el artículo 5.º, se requerirá al promotor para que lo aporte, en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes, otorgarán o denegarán la calificación objetiva, en el plazo de un mes, desde la fecha de la solicitud por el promotor o desde el vencimiento de los plazos que se le hubieran concedido con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

4. En cualquier momento, el Ministerio de la Vivienda, a través de sus Servicios Técnicos, podrá realizar cuantas inspecciones estime convenientes para comprobar si el proyecto o las obras de construcción o las viviendas ya terminadas cumplen con las normas requeridas para que sean calificadas como viviendas sociales, así como para verificar la idoneidad de los documentos y certificados aportados.

5. La denegación de la calificación objetiva será motivada y susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

Art. 8.º El título de calificación objetiva deberá contener, al menos, las siguientes especificaciones:

1.º Número y superficies útil y construida de cada tipo o programa de viviendas sociales que comprenda el expediente de construcción.

2.º Cumplimiento de las normas sobre equipamientos obligatorios, especificando sus características, superficies útil y construida y localización.

3.º Número, superficies útil y construida y especificaciones de otros locales de negocio, equipamientos y servicios complementarios.

4.º Superficie de la urbanización y características de sus obras.

5.º Los beneficios que se otorguen de los que corresponden a las viviendas sociales y a su equipamiento.

6.º Plazo de terminación de las obras, si la calificación objetiva se concede sobre proyecto, a contar desde la fecha de dicha calificación.

7.º Determinación de la parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación y destino de la misma.

8.º Precio máximo de venta de la vivienda en el momento de la calificación, con arreglo a la normativa vigente.

Art. 9.º Una vez otorgada la calificación objetiva, el promotor o los propietarios de las viviendas deberán colocar en lugar visible un cartel o varios, según modelo oficial, indicativo de que las viviendas en construcción o terminadas están acogidas al régimen de viviendas sociales. Si se trata de viviendas en construcción, expresará la fecha de terminación de la obra.

Art. 10. El Ministerio de la Vivienda podrá exigir a los promotores que soliciten sobre proyecto la calificación objetiva de una vivienda que concierten un contrato de seguro con una Entidad aseguradora, oficialmente inscrita y autorizada, en los términos establecidos por las normas específicamente dictadas al efecto.

Art. 11. 1. Quienes deseen acceder a los beneficios concedidos a los titulares de viviendas sociales deberán solicitar la calificación subjetiva como beneficiarios. Las solicitudes se presentarán en las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda, formuladas en los impresos oficiales.

2. Con la solicitud se presentarán los siguientes documentos:

1.º Certificación municipal de residencia y domicilio.

2.º Declaración expresando la vivienda que se ocupa, el título respecto de la misma, sus condiciones de habitabilidad y su adecuación al programa familiar del solicitante. En los supuestos a que se refiere el número 4 de este artículo, las referencias expresadas se efectuarán en relación con el momento de

celebración del matrimonio o de lanzamiento de la vivienda por la ejecución de la expropiación o el desahucio.

3.º Descripción del programa familiar.

4.º Declaración de los ingresos familiares totales anuales, acompañando, en todo caso, certificación facilitada por los Centros de trabajo, o, en el supuesto de trabajo libre, de la cotización anual a la Seguridad Social.

5.º Libro de familia y, en su caso, título de familia numerosa.

6.º Documentos acreditativos de cuantas circunstancias considere el interesado que debe exponer.

3. Se entiende por ingresos netos familiares, los ingresos totales anuales obtenidos por el solicitante y su cónyuge, provenientes de su trabajo personal, actividad industrial o comercial o rentas patrimoniales, una vez deducidas las cantidades satisfechas por impuestos directos a cuenta y las cuotas abonadas a la Seguridad Social.

4. Se entiende cumplido el requisito de carecer de vivienda, respecto de las personas que, disponiendo de ella en el momento de la solicitud, vayan a necesitarla por los siguientes motivos:

1.º Contraer matrimonio inmediato.

2.º Expropiación forzosa de la actual vivienda, cuando hubiere sido ya aprobado el proyecto expropiatorio y desahucio forzoso de la vivienda, cuando hubiere recaído sentencia judicial firme o acto administrativo firme en tal sentido.

5. El Ministerio de la Vivienda podrá exigir documentos y realizar las inspecciones que considere oportunas para comprobar la exactitud de los datos facilitados por los peticionarios de la calificación subjetiva.

6. Se entenderá por programa familiar el número de miembros de la familia compuesta por los padres, hijos solteros y familiares que hayan de convivir con el peticionario.

Art. 12. 1. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda, dentro de los límites fijados por las Ordenes ministeriales de calificación, otorgarán la calificación subjetiva como beneficiarios a los peticionarios que reúnan los requisitos exigidos. Contra la denegación de la calificación subjetiva, el interesado podrá interponer recurso de alzada.

La calificación otorgada tendrá vigencia durante el período de un año, a partir de su concesión, caducando al final de dicho período si en él no se hubiere hecho uso de de la misma para la adquisición de la vivienda.

2. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio otorgarán las calificaciones dentro de los límites fijados por las Ordenes ministeriales de calificación, a que se refiere el siguiente artículo. En el supuesto de que sea mayor el número de peticionarios con derecho a obtener la calificación que el número de calificaciones asignadas a cada Delegación, tendrán preferencia aquellas peticiones en las que el coeficiente entre ingresos familiares y programa familiar sea menor.

Art. 13. 1. El título de calificación subjetiva contendrá, al menos, las siguientes especificaciones:

1.º Determinación de su beneficiario.

2.º Condiciones de apoyo del Instituto Nacional de la Vivienda.

3.º Tipo de vivienda adecuada al programa familiar que es objeto de la financiación y de apoyo por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de que el beneficiario adquiera una vivienda mayor que la que, como mínimo, se señala para su programa familiar en las normas vigentes.

4.º Porcentaje del precio de la vivienda social que ha de pagar al contado el beneficiario y porcentaje del mismo precio que ha de ser objeto de préstamo.

5.º Cantidades que, multiplicadas por el importe del préstamo que le corresponda, deba pagar mensualmente el beneficiario.

6.º Compromiso de pago del beneficiario de las cantidades que resulten de la aplicación del número anterior.

7.º Sometimiento del beneficiario a los derechos y obligaciones que comporta el régimen de las viviendas sociales.

2. La utilización por el beneficiario del título de calificación subjetiva para adquirir una vivienda o para concertar un préstamo implica la aceptación de las condiciones contenidas en dicho título.

Art. 14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.º y la disposición adicional primera del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, se establecerán anualmente, a través de Ordenes ministeriales de calificación, los límites por provincias

al número de viviendas que pueden acogerse al sistema de financiación establecido.

Art. 15. 1. La descalificación supone la pérdida de los beneficios obtenidos por la calificación, y se produce en los siguientes supuestos:

A) Respecto de la calificación objetiva:

1.º Por no cumplir la vivienda alguno de los requisitos exigidos por las normas vigentes.

2.º Por venderse la vivienda a precio superior al autorizado.

B) Respecto de la calificación subjetiva:

1.º Falsedad en los datos proporcionados por el beneficiario y que sirvieron de base para la calificación subjetiva. En el supuesto establecido en el artículo 11, 4, 1.º, se producirá la descalificación si el matrimonio no se ha contraído en el término de un año.

2.º Por no cumplir la obligación de ocupar la vivienda en los plazos señalados o no destinarla a domicilio habitual y permanente.

3.º Por disponer en propiedad de otra vivienda que satisfaga su programa familiar.

CAPITULO II

Financiación

Art. 16. La financiación de las viviendas sociales se realizará por cualquiera de las formas establecidas en la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial y, particularmente, por el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, y el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

Art. 17. 1. Las personas calificadas como beneficiarios para adquirir viviendas sociales podrán concertar con las Entidades oficiales de crédito, Banca privada o Cajas de Ahorro préstamos para financiar la adquisición de dichas viviendas, a que se refiere el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

2. El periodo de amortización de los préstamos no podrá ser inferior a diez años y sus cuotas de pago de amortización más interés serán constantes.

3. Dichos préstamos serán objeto de apoyo por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, consistente en complementar los pagos del beneficiario hasta completar la anualidad de amortización e interés de aquellos préstamos.

Las cantidades que haya de pagar el beneficiario equivaldrán a las que procedería en el supuesto de haber concertado un préstamo en los términos que se establezcan en las Ordenes ministeriales de calificaciones vigentes en cada momento, considerando los ingresos familiares anuales y el programa familiar del beneficiario.

Los citados términos no pueden comprender plazos de amortización superiores a veinticinco años, ni tipos de interés inferiores al 4 por 100.

4. Los pagos serán mensuales e iguales durante cada periodo de doce meses y corresponderán a anualidades de amortización e interés crecientes, calculados para que su cuantía anual inicial no exceda del 25 por 100 de los ingresos familiares anuales.

Art. 18. 1. Los préstamos podrán concederse en los términos establecidos en los artículos 11 y 12 del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre. Su formalización podrá realizarse mediante póliza de crédito y en cualquiera de las formas o documentos que admita el derecho vigente para obligarse, incluso en mera solicitud del prestatario y consiguiente comunicación de la Entidad financiera prestamista.

2. Conforme a la legislación de viviendas, también pueden los préstamos al adquirente formalizarse en escritura pública en la que el promotor constituya en su garantía hipoteca sobre las mismas viviendas, distribuida entre ellas, en el caso de que se comprendan varias en la misma escritura. A tal efecto, el promotor presentará en la Entidad prestamista la calificación objetiva de las viviendas sociales de su propiedad que ofrezca en garantía, o fotocopia legitimada de la misma, la calificación subjetiva de los prestatarios que vayan a adquirirlas y solicitud de éstos de concertar un préstamo en los términos de la presente Orden.

Art. 19. 1. Una vez otorgada e inscrita la escritura, a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, y conforme al artículo 15 del Real Decreto antes citado, el promotor, durante la construcción de las viviendas hipotecadas, podrá percibir anticipos del préstamo concedido al adquirente para invertir-

los en dicha construcción, de manera proporcionada a su estado o avance, mediante las entregas que concierte con la Entidad prestamista y bajo la vigilancia de ésta.

2. Hasta la entrega de la vivienda, el promotor responderá del pago de los intereses, sin que le corresponda pagar cantidad alguna en concepto de amortización. Si la vivienda no hubiera sido entregada en el periodo de dos años, se estará a lo dispuesto en el artículo 23.

Art. 20. 1. El anticipo del préstamo constituye al promotor en deudor exclusivo de las cantidades percibidas y de sus intereses hasta el momento de la escritura de venta a favor del destinatario final del préstamo, o, en su defecto, de la entrega de la vivienda terminada.

2. Desde su inicio, el préstamo quedará íntegramente sometido a las disposiciones del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, y en especial, a lo dispuesto en el artículo 10 del mismo, beneficios fiscales y tipo de interés; si bien, hasta el otorgamiento de la escritura de venta o de la entrega de la vivienda terminada, el interés será a cargo del promotor, sin la colaboración del Instituto Nacional de la Vivienda, y no empezará a contarse el plazo de amortización.

Art. 21. Se constituirá primera hipoteca a favor de la Entidad prestamista y del Instituto Nacional de la Vivienda y garantizará a la primera por la totalidad del préstamo y al Instituto por las cantidades que efectivamente deba abonarle el beneficiario, conforme a la calificación subjetiva.

Cuando el promotor haya recibido anticipos y se produzcan los hechos previstos en los artículos 23 y 24, la hipoteca garantizará en favor de la Entidad prestamista la deuda contraída por el promotor, sus intereses y los intereses diferenciales a que se refiere el artículo 23.

Art. 22. 1. Los préstamos concedidos por las Entidades financieras entrarán en periodo de amortización al comenzar el semestre natural siguiente a la fecha en que se otorgue la escritura de venta o, en su defecto, en que se entregue la vivienda al beneficiario, sin perjuicio de la periodicidad mensual de los pagos por parte de éste.

A partir de ese momento, podrá el prestatario autorizar la percepción total del importe del préstamo por el vendedor de la vivienda y solamente desde dicho momento responderá el adquirente de los intereses pactados y de la amortización del préstamo y estará obligado el Instituto Nacional de la Vivienda a pagar a la Entidad prestamista las cantidades de apoyo al beneficiario señaladas en su calificación subjetiva y recogidas en la escritura de préstamo hipotecario. Si la entrega de la vivienda se hiciera con anterioridad a la escritura pública de venta, el promotor y el beneficiario lo comunicarán conjuntamente a la Entidad prestamista, a los efectos indicados. Esta lo notificará al Instituto Nacional de la Vivienda.

2. La escritura de venta del promotor habrá de ser otorgada a favor de quien tenga calificación subjetiva de beneficiario de vivienda social, bien sea el solicitante inicial u otra persona que, con igual calificación y las mismas cuantías de apoyo, le haya sustituido, designado por el Instituto Nacional de la Vivienda.

El promotor deberá notificar el otorgamiento de la escritura de venta a la Entidad prestamista y ésta al Instituto Nacional de la Vivienda, en la forma que se determine.

Art. 23. Transcurridos dos años desde la concesión del préstamo sin haber entrado el mismo en efectividad para el adquirente, el préstamo podrá quedar extinguido y sin efecto, si no se hubiere entregado cantidad alguna de él.

De haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por la cuantía entregada y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo junto con la cantidad correspondiente a la diferencia del tipo de interés entre el aplicable a estos préstamos y las condiciones de mercado pactadas para tal caso entre la Entidad prestamista y el promotor.

Art. 24. Los mismos efectos señalados en el artículo anterior producirá la pérdida de la calificación objetiva de la vivienda social antes de la formalización de la escritura de venta o de la entrega de la vivienda al beneficiario. En estos casos, el promotor deberá abonar, en el plazo de treinta días desde que se le notifique la descalificación, las cantidades dichas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que le correspondan conforme a la legislación de viviendas de protección oficial.

Art. 25. Aun cuando hubiere caducado el préstamo destinado a la adquisición de una vivienda social, mientras no se la descalifique, cualquier otro beneficiario interesado en su adqui-

sición podrá obtener con garantía de ella otro préstamo, en cualquiera de las formas establecidas en esta Orden, con arreglo a la calificación subjetiva que la corresponda, pero manteniéndose en todo caso el precio de compra contratado por el primer beneficiario.

Art. 26. Los adquirentes de viviendas sociales que reúnan la condición de beneficiarios y que adquieran la vivienda, ya edificada, podrán obtener préstamos de las Entidades financieras, en los términos y con el régimen del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, y la presente Orden, otorgando directamente la escritura de préstamo hipotecario.

Art. 27. En los casos de ejecución de la hipoteca, las viviendas sociales podrán ser adquiridas por quien no tenga la condición subjetiva de beneficiario, y el adquirente obligado a efectuar los pagos que procedan por descalificación, en los plazos y en la manera que se determinen reglamentariamente.

En este supuesto, el adquirente no disfrutará de los beneficios concedidos por el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

Art. 28. Las Entidades prestamistas realizarán por cuenta del Instituto Nacional de la Vivienda la gestión del cobro de las cantidades que el adquirente deba satisfacer al Instituto, en las condiciones que se determinen en los Convenios que se realicen al efecto.

Art. 29. 1. El beneficiario de vivienda social que utilice para la financiación de la misma recursos propios tendrá derecho a los beneficios fiscales establecidos en el Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, y en el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

2. A los préstamos concertados por los beneficiarios de viviendas sociales con Entidades financieras, renunciando al apoyo del Instituto Nacional de la Vivienda, les será igualmente de aplicación lo dispuesto en el artículo 20, 2, de esta Orden.

CAPITULO III

Compra-venta

Art. 30. Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda comprobarán que los contratos de compra-venta se ajustan a las disposiciones reguladoras de las viviendas sociales, a los efectos del artículo 116 del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial. Por el Instituto Nacional de la Vivienda se darán instrucciones para que se compruebe que la superficie útil de la vivienda adquirida no sea inferior a la que consta en la calificación subjetiva y que su precio no excede del máximo establecido en las disposiciones vigentes.

Art. 31. Las cantidades anticipadas que los promotores perciban de los compradores con cargo al precio de la vivienda serán garantizadas en los términos del artículo 114 del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 32. 1. Los promotores responderán del buen funcionamiento de las instalaciones propias de la vivienda y comunes del edificio.

2. Cuando por razones no previstas se produzcan deficiencias o averías por el uso normal de la vivienda, el promotor, durante el plazo de un año, responderá de las reparaciones que corresponda, que habrá de realizar, siendo de su cargo el importe de los materiales, debiendo abonar el adquirente de la vivienda la mano de obra, rigiendo los precios de proyecto vigentes.

El Ministerio podrá exigir la cobertura mediante seguro de riesgo mencionado.

3. El Ministerio de la Vivienda podrá imponer a los promotores que hubiesen construido viviendas que no mantengan la integridad y buen funcionamiento de los elementos constructivos y servicios de las instalaciones propias de la vivienda y comunes del edificio, además de las sanciones que sea procedente, de conformidad con lo establecido en el vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, la inhabilitación individual o de los administradores de las Sociedades para acogerse en el futuro a los beneficios contenidos en el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

En este caso, los promotores que hubieren percibido del Instituto Nacional de la Vivienda subvenciones a fondo perdido estarán obligados a devolver las percibidas, perdiendo cualquier derecho sobre las concedidas y no percibidas.

4. En todo caso, los promotores, una vez terminada la construcción de las viviendas calificadas objetivamente, deberán presentar, en las respectivas Delegaciones Provinciales del Mi-

nisterio de la Vivienda, en el plazo de treinta días, a partir de la terminación de la obra, certificado del Arquitecto director, acreditativo de dicha terminación, y la documentación técnica que refleje la situación final de la obra.

Art. 33. La inhabilitación, a que se refiere el artículo 24, 3, del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, se producirá con independencia de que el promotor haya asegurado los riesgos que la originan.

La imposición de la inhabilitación se llevará a cabo previa la instrucción del oportuno expediente sancionador, conforme al vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 34. 1. El precio de venta de la vivienda tendrá el carácter de máximo y en él irá incluido el del suelo, la urbanización, la construcción, el equipamiento obligatorio y la financiación, quedando prohibida la percepción de cualquier cantidad y por cualquier concepto por encima del mismo.

Dicho precio no podrá exceder de las cantidades que para cada programa familiar y grupo de provincias se especifican en el anexo de esta Orden. Estas cantidades serán revisables por aplicación de la fórmula polinómica establecida en el artículo siguiente.

2. En la venta de cada vivienda social, el precio será el vigente en el momento de realización de la escritura de préstamo hipotecario o en el momento de formalización de la póliza correspondiente, o de cualquier otro documento auténtico en que se haya convenido el precio, sin que a partir de ese momento quepa revisión alguna.

3. Cuando el Ministerio de la Vivienda, sus Organismos autónomos, las Entidades locales o cualquier ente público ceda suelo de su propiedad a título oneroso para viviendas sociales, el precio de venta de la vivienda será inferior al máximo aprobado y será fijado en el documento de cesión.

Cuando se conceda a los promotores la facultad expropiatoria prevista en la legislación vigente para actuaciones urbanísticas, el precio de las viviendas sociales que en dichas actuaciones se promuevan será fijado por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta de la Administración actuante.

Art. 35. 1. La revisión del precio máximo de venta de las viviendas sociales se efectuará trimestralmente, mediante la aplicación de la fórmula polinómica siguiente:

$$K_t = 0,35 \frac{H_t}{H_0} + 0,40 \frac{M_t}{M_0} + 0,25.$$

Los símbolos empleados en esta fórmula tienen la significación siguiente:

K_t = Coeficiente de revisión del precio de venta de la vivienda para el trimestre natural t .

H_t = Índice del coste de la mano de obra para el trimestre t , calculado como media aritmética de los últimos índices, correspondientes a las provincias del mismo grupo, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el trimestre natural t .

H_0 = Índice del coste de la mano de obra para el trimestre inicial, calculado como media aritmética de los últimos índices, correspondientes a las provincias del mismo grupo, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el trimestre natural en que se obtenga la calificación objetiva.

M_t = Índice del coste de los materiales para el trimestre t , calculado como media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el trimestre natural t .

M_0 = Índice del coste de los materiales para el trimestre inicial, calculado como media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado» antes de comenzar el trimestre natural en que se obtenga la calificación objetiva.

2. Una vez transcurridos dieciocho meses desde la calificación objetiva, el valor del coeficiente K_t permanecerá constante para cada promoción de viviendas sociales.

CAPITULO IV

Uso y disposición

Art. 36. 1. Los beneficiarios de viviendas sociales vendrán obligados a ocuparlas personalmente en el plazo máximo de tres meses, a partir de la entrega de la vivienda.

2. Se entenderá por ocupación personal el destino de la vivienda a residencia habitual y permanente de su titular.

3. El plazo de tres meses para la ocupación personal de la vivienda podrá quedar en suspenso en los supuestos recogidos en los Decretos de 31 de octubre de 1958 y de 21 de marzo de 1970.

Art. 37. La falta de ocupación personal de la vivienda por su beneficiario, salvo los supuestos excepcionales que aprecie el Ministro de la Vivienda, inhabilita a éste y a su cónyuge a obtener una nueva calificación objetiva para acceder a otra vivienda social, sin perjuicio de las sanciones que pudieran imponerse al amparo de la legislación reguladora de las viviendas de protección oficial.

Art. 38. 1. Los titulares de viviendas sociales podrán en cualquier momento ofrecerlas en venta al Instituto Nacional de la Vivienda, y éste podrá adquirirlas sin necesidad de proceder a su previa descalificación.

Igualmente, con consentimiento del Instituto Nacional de la Vivienda, podrán producirse en cualquier momento transmisiones de viviendas sociales entre sus titulares y otras personas calificadas de beneficiarios.

2. Con independencia de los supuestos establecidos en el apartado anterior, las viviendas sociales no podrán ser transmitidas inter vivos hasta transcurridos cinco años desde la fecha de su adquisición. Para proceder en tal supuesto a la venta de la vivienda será requisito previo obtener la descalificación de la misma y proceder a la amortización total de los créditos obtenidos para su adquisición y al abono de las cuotas tributarias correspondientes.

3. Las ventas que el Instituto Nacional de la Vivienda realice o autorice como consecuencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo se efectuarán al precio en que su titular adquirió la vivienda, actualizado teniendo en cuenta el valor inicial de la vivienda, la pérdida de valor producido por su uso y el precio vigente en el momento de realización de la venta.

Art. 39. A los beneficiarios de viviendas sociales que, por razón de su trabajo, se vean obligados a cambiar su lugar de residencia, se les concederá automáticamente otra calificación subjetiva para la provincia en que vayan a residir.

CAPITULO V

Actuación del Instituto Nacional de la Vivienda

Art. 40. Excepcionalmente, para atender urgentes necesidades de carácter social, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa autorización del Ministro, podrá construir directamente viviendas sociales, con cargo a su presupuesto, en los términos previstos en la vigente legislación de viviendas de protección oficial y en el Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

Art. 41. El Instituto Nacional de la Vivienda, previa autorización del Ministro, podrá adquirir viviendas edificadas por terceros, en los términos establecidos en el artículo 17 del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, cuando existan circunstancias que justifiquen la excepcionalidad de la medida.

Art. 42. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá, para cumplir el programa de viviendas sociales, y cuando las circunstancias lo requieran, ceder a título oneroso suelo de su propiedad a los promotores, imponiendo en tal supuesto, a los mismos, las obligaciones determinadas en el artículo 23 del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34, 3, de esta Orden.

2. El Ministerio de la Vivienda y sus Organismos autónomos, de conformidad con las Leyes de Expropiación Forzosa y de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrán ejercer el derecho de expropiación forzosa, tanto en favor de la promoción de viviendas sociales como para la ejecución de polígonos y programas de actuaciones urbanísticas, condicionando, en este caso, la expropiación a la construcción en las mismas de un determinado porcentaje de viviendas sociales.

Art. 43. El Instituto Nacional de la Vivienda, previa autorización del Ministro de la Vivienda, podrá conceder subvenciones a fondo perdido para la promoción de viviendas sociales.

La subvención no podrá exceder del 20 por 100 del precio de la vivienda ni hacerse efectiva por el Instituto Nacional de la Vivienda antes de otorgar las calificaciones objetiva y subjetiva. La cuantía de la subvención se establecerá para cada proyecto concreto, en función a la trascendencia social del mismo y del carácter del promotor y de los beneficiarios.

Tendrán preferencia para la percepción de subvenciones las Corporaciones públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y Cooperativas fiscalmente protegidas.

La subvención reducirá el precio máximo vigente de la vivienda en la cantidad íntegra en que consista.

Art. 44. El Instituto Nacional de la Vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, podrá financiar viviendas realizadas por terceros que se encuentren en fase de construcción. Las condiciones de la financiación y de la reinversión de las cantidades financiadas se fijarán para cada proyecto concreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.ª Quienes se acojan a la disposición transitoria primera del Real Decreto 2276/1976, de 16 de septiembre, deberán presentar, ante las Delegaciones Provinciales del Ministerio de la Vivienda, una petición firmada por el promotor y, en su caso, por los adquirentes de la vivienda, expresando la situación del expediente correspondiente y acompañando la documentación exigida por la presente Orden para la obtención de las calificaciones administrativas.

Las peticiones que, conforme a esta disposición transitoria, se formulen han de presentarse en las Delegaciones Provinciales, dentro del plazo de un mes, a contar desde la entrada en vigor de esta Orden, y serán resueltas por las Delegaciones Provinciales, en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de la solicitud.

2.ª Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general por el artículo 6.º del Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre, las calificaciones subjetivas concedidas antes de 1 de mayo de 1977, no caducarán hasta el transcurso de dieciocho meses.

3.ª Los precios máximos que figuran en el Anexo se aplicarán hasta el 31 de diciembre de 1976.

DISPOSICIONES FINALES

1.ª Los precios máximos de venta de las viviendas sociales en Ceuta y Melilla serán objeto de regulación independiente.

2.ª Con carácter supletorio a la presente Orden se aplicarán las disposiciones reglamentarias para viviendas de protección oficial, en tanto no se opongan a lo dispuesto en la misma.

3.ª Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Orden.

Madrid, 24 de noviembre de 1976.

LOZANO VICENTE

ANEXO

1. A los efectos del precio de la vivienda social y de su revisión se agrupan las provincias españolas en los tres grupos siguientes:

Grupo A: Alava, Barcelona, Guipúzcoa, Madrid, Navarra, Vizcaya y Zaragoza.

Grupo B: Albacete, Alicante, Baleares, Burgos, Cádiz, Castellón, Córdoba, Gerona, Granada, Guadalajara, Huelva, Huesca, Lérida, Logroño, Lugo, Málaga, Murcia, Oviedo, Palencia, Las Palmas, Pontevedra, Tenerife, Santander, Sevilla, Tarragona, Valencia, Valladolid y Zamora.

Grupo C: Almería, Avila, Badajoz, Cáceres, Ciudad Real, La Coruña, Cuenca, Jaén, León, Orense, Salamanca, Segovia, Soria, Teruel y Toledo.

2. Precios máximos de las viviendas sociales para cada zona y programa familiar.

Programa familiar	Superficie útil	Precio		
		Grupo A	Grupo B	Grupo C
N = 2	36	807.840	734.400	660.960
N = 3	46	1.017.060	924.600	832.140
N = 4	56	1.219.680	1.108.800	997.920
N = 5	66	1.415.700	1.287.000	1.158.300
N = 6	76	1.605.120	1.459.200	1.313.280
N = 7	86	1.787.940	1.625.400	1.462.860
N = 8	96	1.964.180	1.785.600	1.607.040

3. En los casos excepcionales en los que por haberse admitido variaciones justificadas en cuanto a las distancias máximas establecidas en las normas técnicas, los equipamientos obligatorios no se incluyan en la promoción, el precio máximo

de venta de la vivienda social sufrirá las siguientes deducciones, que son acumulables:

Equipamiento obligatorio no incluido	Deducción
Comercio de uso diario	3 %
Guardería infantil	2 %
Centro de Educación General Básica	5 %

4. Cuando la vivienda social disponga de garaje, por cumplimiento de lo dispuesto en las Ordenanzas aplicables o por voluntad del promotor, el precio de la venta de cada plaza de garaje para los beneficiarios será el de 175.000 pesetas para el grupo provincial A; 150.000 pesetas para el grupo provincial B, y 125.000 pesetas para el grupo provincial C.

La superficie del garaje será la mínima de estacionamiento establecida en las normas técnicas de diseño.

En todo caso, los beneficiarios tendrán derecho preferente para la adquisición de las plazas indicadas.

II. Autoridades y personal

NOMBRAMIENTOS, SITUACIONES E INCIDENCIAS

MINISTERIO DE JUSTICIA

24119 RESOLUCION de la Dirección General de Justicia por la que se proveen Secretarías de Juzgados Municipales en concurso ordinario de traslado.

Ilmo. Sr.: Como resultado del concurso anunciado en el «Boletín Oficial del Estado» del día 27 del pasado mes de septiembre para la provisión de Secretarías de Juzgados Municipales en concurso ordinario de traslado por antigüedad de servicios efectivos en la categoría,

Esta Dirección General, de conformidad con las disposiciones orgánicas vigentes, ha tenido a bien nombrar para el desempeño de las Secretarías que se relacionan a los solicitantes que a continuación se indican, quienes habrán de tomar

posesión del cargo en el plazo y con los requisitos exigidos en el Reglamento Orgánico del Cuerpo.

Y declarar desiertas por falta de solicitantes con derecho a ellas las Secretarías de los Juzgados Municipales de Tortosa número 2, Badalona número 2, Eibar, Prat de Llobregat, Puertollano, Cartagena número 2, Morón de la Frontera, Cornella, Utrera, Lorca, Málaga número 5, Sevilla número 8, Córdoba número 1, Sabadell número 1, Villarreal de los Infantes y Viladecans, que deberán pasar a ser cubiertas por el turno que reglamentariamente les corresponda.

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

Madrid, 26 de octubre de 1976.—El Director general, Fernando Cotta Márquez de Prado.

Ilmo. Sr. Jefe del Servicio de Personal de los Cuerpos de Función Asistencial a la Administración de Justicia.

RELACION QUE SE CITA

Nombre y apellidos	Destino actual	Secretaría para la que se nombra
D. Plácido Goñi Domínguez	Palma de Mallorca número 3	Barcelona número 9.
D. Antonio Rodríguez Regueira	Santiago de Compostela	La Coruña número 1.
D. Luis Parrilla García	Pamplona número 1	Cuenca.
D. José Asanza Jimeno	Orihuela (Alicante)	Murcia número 2.
D. Joaquín López Honrado	Córdoba número 2	Granada número 4.
D. Antonio Bellón Gómez	Puerto de Santa María (Cádiz)	Cádiz número 2.
D. Miguel Rodríguez Cantero	Avila	Toledo.
D. Crispín Calle Martín	Talavera de la Reina (Toledo)	Alcorcón (Madrid).
D. José Serrano Barrenas	Jerez de la Frontera número 1	Jaén.
D. Antonio Rubio Pérez	Gerona número 1	Soria.

24120 RESOLUCION de la Dirección General de Justicia por la que se nombran para las Forensías vacantes que se indican a los Médicos Forenses que se mencionan.

Ilmo. Sr.: Visto el expediente instruido en orden al concurso anunciado por Resolución de 3 de septiembre último, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de 21 de octubre siguiente, sobre provisión de Forensías vacantes en Madrid y Barcelona, entre los Médicos Forenses comprendidos en la propuesta del Tribunal calificador de las oposiciones restringidas a dichas plazas, aprobada por Orden de 21 de julio del año en curso,

Esta Dirección General acuerda:

Nombrar para las Forensías que se indican a los Médicos Forenses que, por el número de orden obtenido en la oposición, a continuación se relacionan.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 3 de noviembre de 1976.—El Director general, Fernando Cotta y Márquez de Prado.

Ilmo. Sr. Jefe del Servicio de Personal de los Cuerpos de Función Asistencial a la Administración de Justicia.

RELACION QUE SE CITA

Número	Nombre y apellidos	Destino actual	Forensía para la que se le nombra
1	D. Luis María Muñoz Tuero	Supernumerario	Madrid número 7.
2	D. Angel Casado Peña	Arévalo	Madrid número 9.
3	D. Juan Angel Rodríguez Piernas	Toro	Madrid número 9.
4	D. Mariano Royo Villanova Pérez	Ejea de los Caballeros	Madrid número 17.
5	D. Sandalio García Martín	Torrijos	Barcelona número 1.
6	D. José Luis Ayuso Gutiérrez	Exc. voluntario	Barcelona número 11.
7	D. Carlos Perezagua Clamagirad	Supernumerario	Barcelona número 13.
8	D. Julio Amigo Hernández	Burgo de Osma	Barcelona número 12.
9	D. Leonardo Muñoz Rey	Linares	Barcelona número 7.
10	D. Francisco Serrano Cepedano	Calahorra	Barcelona número 12.