

DISPOSICION FINAL

El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid a 11 de diciembre de 1987.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

27601 *ORDEN de 9 de diciembre de 1987, sobre emisión de bonos por parte del Instituto de Crédito Oficial.*

Por Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de enero de 1987, se autorizó al Instituto de Crédito Oficial a concertar operaciones financieras en los mercados exterior e interior hasta un importe máximo neto de 110.000 millones de pesetas o su equivalente en moneda extranjera, encomendándose al Ministerio de Economía y Hacienda la determinación de las restantes condiciones de las operaciones financieras, así como la ejecución de cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de dicho acuerdo.

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

Primero.—Se autoriza al Instituto de Crédito Oficial para realizar una emisión de bonos por importe nominal de 8.000 millones, ampliable a 15.000 millones de pesetas.

Segundo.—El nominal de cada título será de 10.000 pesetas. Todos los bonos emitidos podrán ser agrupados en títulos múltiples.

Tercero.—El periodo de suscripción abierta se iniciará el 11 de diciembre de 1987, y terminará el 31 de diciembre del mismo año, ambos inclusive.

Cuarto.—La amortización se efectuará a los cuatro años del cierre de la suscripción. No obstante, al tercer año de dicho cierre los suscriptores podrán optar por la amortización de los títulos.

Quinto.—El tipo de interés anual será del 12,25 por 100. Los intereses serán pagaderos por semestres vencidos, siendo el primero a pagar el 30 de junio de 1988.

Sexto.—Los bonos serán admitidos de oficio a cotización oficial en Bolsa, y gozarán de las ventajas inherentes a la cotización calificada, en virtud del artículo 46 del Reglamento de Bolsas.

Séptimo.—Para el control y administración de los títulos de esta emisión será de aplicación lo establecido en la Orden de 20 de mayo de 1974, sobre aplicación y desarrollo del nuevo sistema de liquidación y compensación de operaciones de Bolsa y depósitos de valores mobiliarios.

Octavo.—La liquidación de la emisión se hará en un plazo análogo al determinado en el artículo 9.º del Real Decreto 1851/1978, de 10 de julio.

Noveno.—El Instituto de Crédito Oficial podrá realizar cuantos actos y operaciones sean necesarios o convenientes para asegurar el buen fin de la emisión de los bonos a que se refiere la presente disposición.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 9 de diciembre de 1987.—P. D. (Orden de 29 de diciembre de 1986), el Secretario de Estado de Economía, Guillermo de la Dehesa Romero.

Ilmos. Sres. Presidente del Instituto de Crédito Oficial y Director general del Tesoro y Política Financiera.

27602 *ORDEN de 9 de diciembre de 1987, sobre emisión de pagarés del Instituto de Crédito Oficial.*

Por Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de enero de 1987, se autorizó al Instituto de Crédito Oficial a concertar operaciones financieras en los mercados exterior e interior hasta un importe máximo neto de 110.000 millones de pesetas o su equivalente en moneda extranjera, encomendándose al Ministerio de Economía y Hacienda la determinación de las restantes condiciones de las operaciones financieras, así como cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento y desarrollo de dicho acuerdo.

Mediante Orden de 16 de junio de 1987 («Boletín Oficial del Estado» del 18), sobre emisión de pagarés por parte del Instituto de Crédito Oficial, se autorizó al mismo para realizar una o varias emisiones de pagarés hasta un importe máximo en circulación de 25.000 millones de pesetas.

Dado que ha sido cubierto dicho importe máximo y las necesidades financieras del crédito oficial, es preciso ampliar el importe máximo en circulación hasta 35.000 millones de pesetas. En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer:

Se autoriza al Instituto de Crédito Oficial para ampliar la emisión de pagarés autorizada por Orden de 16 de junio de 1987, hasta un importe máximo en circulación de 35.000 millones de pesetas.

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 9 de diciembre de 1987.—P. D. (Orden de 29 de diciembre de 1986), el Secretario de Estado de Economía, Guillermo de la Dehesa Romero.

Ilmos. Sres. Presidente del Instituto de Crédito Oficial y Director general del Tesoro y Política Financiera.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

27603 *REAL DECRETO 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.*

Próximo a finalizar el Plan Cuatrienal de Vivienda 1984-1985, la experiencia acumulada en materia de política de vivienda y la evolución del entorno económico y financiero actual y previsible para el futuro próximo aconsejan establecer un marco general de actuaciones estatales de apoyo a la vivienda que tenga en cuenta la nueva situación jurídica y económica que se deriva de la conjunción de los factores mencionados.

En especial, el entramado institucional resultante del Estado de las Autonomías impone la necesaria coherencia entre las Administraciones Públicas cuyas competencias inciden en la materia de vivienda, tanto en su aspecto sustantivo como crediticio o económico, a cuyo efecto resulta preciso establecer los instrumentos de fomento y financiación adecuados para garantizar la efectividad de los derechos constitucionales en orden al disfrute de un alojamiento digno, sin perjuicio del ejercicio de las funciones que corresponden a las Comunidades Autónomas.

En consecuencia, se establece un régimen general de protección oficial, cuyos beneficios se traducen en préstamos a tipos convenidos con las Entidades financieras y, en caso de reunir determinadas condiciones personales, subvenciones o subsidiación de intereses de los préstamos convenidos otorgadas por el Estado.

Además, se crea el régimen especial de protección oficial en virtud del cual una gama de promotores públicos más flexibles que la actual puede llevar a cabo diversas actuaciones en materia de vivienda en condiciones comparativamente más favorables que en el régimen general, tanto para los promotores como para los usuarios de las actuaciones de aquéllos.

Por otra parte, la experiencia obtenida durante el Plan Cuatrienal respecto a las actuaciones de rehabilitación del parque existente aconsejan asimismo proceder a determinadas modificaciones en la normativa correspondiente, simplificando los regímenes de protección y potenciando comparativamente las ayudas públicas destinadas a actuaciones rehabilitadoras que permitan profundizar en intervenciones de carácter estructural y de habitabilidad.

Las medidas que se instrumentan en el Real Decreto no tienen una duración temporal predeterminada y su coste económico puede ser modulado anualmente mediante el establecimiento de objetivos máximos de las intervenciones estatales, articulándose así un procedimiento flexible que posibilite la adecuación de las actuaciones financieras estatales a las circunstancias económicas que prevalezcan en cada momento.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Ministros del día 4 de diciembre de 1987,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª CONTENIDO Y ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.º *Ambito*.—1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a la financiación por la Administración

del Estado de las actuaciones protegibles en materia de viviendas cuya solicitud de calificación provisional se formule a partir de 1 de enero de 1988.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación:

- La promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regulará por la normativa general y, en su caso, por sus normas específicas.

- Las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros Entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo a sus recursos, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica y, subsidiariamente, por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y normas complementarias.

Art. 2.º *Actuaciones protegibles.*-Se entiende por actuaciones protegibles en materia de vivienda, a los efectos de lo dispuesto en el presente Real Decreto, y con los requisitos en el mismo establecidos:

a) La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial.

b) La rehabilitación de viviendas existentes y del equipamiento comunitario primario.

c) La urbanización de suelo destinado a viviendas de protección oficial y la adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial, por promotores públicos.

Art. 3.º *Regímenes de protección oficial.*-Las actuaciones en materia de vivienda a que se refiere el presente Real Decreto podrán acogerse a los siguientes regímenes de protección oficial:

- General.

- Especial, cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo por promotores públicos para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no excedan de dos veces el salario mínimo interprofesional. Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación sobre edificios o viviendas en arrendamiento, será suficiente que el 80 por 100 de los beneficiarios cumplan esta condición.

Art. 4.º *Financiación cualificada.*-1. La financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda podrá adoptar las siguientes formas:

a) Préstamos cualificados.

b) Beneficios fiscales reconocidos a las viviendas de protección oficial por la legislación tributaria de Corporaciones Locales y de las áreas de régimen fiscal especial, así como otros que puedan reconocerse por el Estado y las Comunidades Autónomas.

c) Ayudas económicas directas:

- Subvenciones, personales u objetivas, otorgadas, en su caso, por las Comunidades Autónomas o por la Administración Central del Estado.

- Subsidiación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados.

d) Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno mediante Real Decreto, atendidas la evolución económica y el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente disposición, en particular para atender de forma diferenciada la necesidad de vivienda de grupos específicos de población y potenciar la rehabilitación, el mercado de vivienda usada o de arrendamiento.

2. La financiación protegida de la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas en edificios colectivos, se destinará con preferencia a aquellas actuaciones en las que se supriman las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de los minusválidos a dichas viviendas, cumpliendo lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

3. No se extenderá la financiación cualificada a los locales comerciales. Tampoco se extenderá a los garajes no exigidos por las Ordenanzas o que siéndolo no estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas del edificio en que están situados.

Los trasteros y otras dependencias comunes vinculadas a las viviendas se someterán al mismo régimen que los garajes vinculados.

4. No se extenderá la financiación cualificada a aquellas actuaciones de nueva construcción que, aun reuniendo los demás requisitos de las actuaciones protegibles, se refieran a viviendas con superficie útil inferior a 30 metros cuadrados o superior a 90.

Art. 5.º *Promotores.*-1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

2. Tendrán la consideración de promotores públicos los Entes públicos territoriales y aquellas personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público.

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado, perteneciente al sector público, aquella en cuyo capital sea

mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de derecho público.

Dichos promotores públicos, sin perjuicio de las facultades que les atribuya la normativa vigente en la materia, podrán promover actuaciones protegibles en materia de vivienda y de rehabilitación de equipamiento complementario de conformidad tanto con el régimen general de protección oficial como con el especial regulado por este Real Decreto.

3. Los promotores que pretendan llevar a cabo actuaciones protegibles en el régimen especial de protección oficial deberán presentar el programa de actuaciones que se propongan iniciar en cada ejercicio ante la Comunidad Autónoma correspondiente, quien a la vista de las solicitudes presentadas propondrá al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, dentro de los límites de los correspondientes convenios, el programa anual de actuaciones protegibles.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo con la Comunidad Autónoma, establecerá la cuantía y distribución de las ayudas económicas directas a que se refiere el presente Real Decreto.

En caso de promociones de nueva construcción, constituirá requisito imprescindible para acogerse a las ayudas económicas directas la concesión gratuita por parte del promotor público, en propiedad o en derecho de superficie, del suelo edificable necesario.

Art. 6.º *Ingresos familiares.*-1. A los efectos del presente Real Decreto, los ingresos determinantes de las ayudas públicas directas y de sus cuantías vendrán referidos a los «ingresos familiares ponderados».

2. Los «ingresos familiares ponderados» se determinarán en función de:

- Nivel de ingresos brutos, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del periodo impositivo -a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas- inmediatamente anterior al momento en que se solicite la ayuda pública directa.

- Número de miembros de la unidad familiar, definida ésta como lo hace la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

- Número de miembros de la unidad familiar que generan los ingresos, aportando, al menos, el 20 por 100 de los mismos.

- Cuantía del módulo vigente, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

- Edad, en unidades familiares constituidas por uno o dos miembros.

3. La ponderación de los ingresos familiares a que se refieren los números anteriores se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IFP = IF \times N \times A \times M$$

siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos familiares ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que correspondan.

IF: Cuantía de los ingresos familiares brutos alegados, en número de veces el salario mínimo interprofesional del año a que correspondan.

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 familiares brutos.

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

Mediante Orden conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo, podrá modificarse total o parcialmente el sistema de determinación de los ingresos familiares ponderados. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo publicará las tablas actualizadas de coeficientes ponderadores.

4. En ningún caso podrán obtener financiación cualificada de conformidad con lo dispuesto en el presente Real Decreto, aquellas unidades familiares cuyos ingresos no procedan, al menos, en un 70 por 100 de rentas de trabajo, de actividades empresariales, profesionales y artísticas, de clases pasivas o de pensiones.

SECCIÓN 2.ª REHABILITACIÓN

Art. 7.º *Ámbito de las actuaciones protegibles.*-1. A los efectos de la financiación regulada por el presente Real Decreto se entenderá por actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas que, habiendo obtenido la calificación provisional de rehabilitación del órgano competente de la Comunidad Autónoma, tengan por objeto:

a) Obtener la adecuación estructural y funcional de un edificio. Se estimará que éste posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a seguridad constructiva, de forma que esté garantizada la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio: Y adecuación funcional cuando reúne condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamientos térmicos, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento, acabados generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

b) Obtener la adecuación de habitabilidad de las viviendas, entendiéndose que una vivienda posee dicha adecuación cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y funcional y presente además unas condiciones mínimas respecto a: Superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina y acabados interiores.

c) Obras de mejora que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, incendios o saneamiento.

d) Adecuación de viviendas y accesos a las mismas para el uso de minusválidos, siempre que cumplan lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

e) Las obras de ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción, siempre que la superficie útil resultante en total no exceda de 90 metros cuadrados.

f) Las obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación, siempre que el inmueble rehabilitado presente condiciones de adecuación estructural y funcional.

Se entenderán por obras complementarias las siguientes:

- Las que tengan por objeto la adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o colindantes con la misma, para su uso como áreas de esparcimiento, así como la creación de equipamiento colectivo al servicio de edificios de viviendas, siempre que sean destinadas para uso de los residentes en dichos edificios.

- 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 artículo 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

- La adecuación de locales de negocios situados en inmuebles cuyo destino principal sea el de vivienda, en el porcentaje mínimo establecido en el artículo 10, e) de este Real Decreto.

- Actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas rehabilitadas.

g) Las adecuaciones del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres, infraestructuras y dotaciones que se destinen al servicio exclusivo de las viviendas de la unidad residencial en la que dicho equipamiento se encuentre ubicado, cuando esté justificado por el planeamiento urbanístico y se den las garantías suficientes para el posterior mantenimiento y destino del equipamiento rehabilitado.

2. El régimen de protección comprenderá las actuaciones de rehabilitación tanto de viviendas individuales, formen o no parte de un edificio, como de edificios completos, sean en ambos casos libres o acogidos a cualquier régimen de protección, se encuentren o no incluidos en áreas de rehabilitación integrada, previstas en el capítulo III del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, siempre que cumplan los requisitos establecidos en esta disposición.

Art. 8.º *Adquisición de edificios y viviendas.*-Los promotores públicos a que se refiere el artículo 5.º, 2 del presente Real Decreto podrán obtener financiación cualificada para la adquisición de edificios, con o sin viviendas, siempre y cuando los mismos sean susceptibles de ser transformados en viviendas y la superficie útil total de éstas, una vez efectuada la rehabilitación en ambos casos, alcance al menos la que se establece en el artículo 10, e) de este Real Decreto.

También podrán obtener financiación cualificada para adquirir viviendas aisladas a efectos de su rehabilitación.

Art. 9.º *Calificación como vivienda de protección oficial.*-Las viviendas rehabilitadas de conformidad con el artículo anterior, cuando la financiación cualificada se haya extendido a su adquisición, se calificarán como de protección oficial y podrán destinarse a venta o alquiler en las condiciones que establece este Real Decreto para el régimen especial de protección oficial.

Art. 10. *Condiciones para la financiación cualificada de las actuaciones de rehabilitación.*-Las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, además de cumplir los criterios de coherencia

establecidos en este Real Decreto, sólo podrán realizarse en inmuebles que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a quince años, excepto cuando se trate de adaptación de la vivienda para uso de minusválidos, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

b) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio o la alteración de su composición estructural.

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

d) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de las viviendas.

e) Que el edificio, efectuadas las actuaciones, disponga, cuando no se destine a equipamiento comunitario primario, de un mínimo del 70 por 100 de superficie útil total destinada a vivienda.

SECCIÓN 3.ª FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PROTEGIBLES

Art. 11. *Préstamos cualificados.*-1. Los préstamos regulados en el presente Real Decreto podrán concederse tanto para actuaciones protegibles en el régimen de protección oficial general, como en el especial para promotores públicos.

2. Los préstamos cualificados, con o sin subsidiación de tipos de interés, podrán adoptar las siguientes modalidades:

- Préstamos directos a tipo de interés que se fije por las disposiciones correspondientes.

- Préstamos directos en las condiciones específicas que estipulen convenios con Organismos públicos.

- Préstamos concedidos por Entidades oficiales de crédito con cargo a sus propios recursos.

3. Los préstamos podrán concederse para las siguientes actuaciones protegibles:

- Promoción y construcción, de viviendas de protección oficial con destino a venta o adjudicación, a alquiler, o a uso propio.

- Adquisición de viviendas de protección oficial en primera transmisión, destinadas a residencia habitual y permanente de los prestatarios.

- Rehabilitación de edificios, viviendas y, complementariamente, de su equipamiento comunitario primario.

- Adquisición de edificios o viviendas por promotores públicos para su rehabilitación, en régimen especial, con destino a viviendas de protección oficial.

- Urbanización de suelo por promotores públicos destinado exclusivamente a viviendas de protección oficial.

Art. 12. *Ayudas económicas directas.*-1. Las ayudas económicas directas podrán adoptar la forma de:

- Subvenciones personales que puedan otorgar, en su caso, las Comunidades Autónomas, de acuerdo con su normativa propia.

- Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para adquirentes de viviendas de protección oficial en Ceuta y Melilla, en primera transmisión de viviendas.

- Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicables a las actuaciones protegibles a que se refiere el artículo 4.º, d) de este Real Decreto.

- Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a promotores y adquirentes de viviendas promovidas bajo el régimen de protección oficial especial.

- Subvenciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para actuaciones de rehabilitación y para gestión y asesoramiento de ésta.

- Subsidiación de la diferencia existente entre las cuotas correspondientes a las anualidades de amortización de capital e interés de los préstamos, al tipo de interés del correspondiente Convenio entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Entidad de Crédito, o del pactado en los préstamos de las Entidades Oficiales de Crédito y las que corresponderían al prestatario al tipo de interés subvencionado en cada caso aplicable.

2. Serán requisitos para el disfrute de ayudas económicas directas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16.2. c):

a) Obtenerlas para la adquisición o rehabilitación de una única vivienda, salvo el supuesto de su obtención por titulares de familia numerosa. Cuando éstos adquieran o rehabiliten dos o más viviendas que reúnan las condiciones que para la ocupación simultánea exige la normativa vigente, podrán obtener las ayudas correspondientes a las viviendas en que consintuyan su residencia familiar.

No podrán otorgarse ayudas económicas directas a quienes sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial.

b) En el caso de los subsidios de interés, que los mismos se apliquen a préstamos concedidos en el marco de los convenios o conciertos establecidos entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades financieras y dentro de los límites cuantitativos autorizados en cada caso.

c) Que la vivienda adquirida o rehabilitada se destine a la residencia habitual y permanente del beneficiario de las ayudas, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

La adquisición o rehabilitación de viviendas para su cesión no dará derecho a las ayudas económicas directas, salvo en los supuestos de actuaciones de rehabilitación con destino a alquiler o cuando la actuación de los promotores públicos en régimen especial de protección incluya la adquisición del edificio o vivienda.

d) Las personas físicas beneficiarias deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.º del presente Real Decreto, ni de 2 veces cuando se trate de promociones en régimen de protección oficial especial.

e) Que el precio de adquisición de la vivienda no exceda del módulo ponderado, ni de 1,05 veces dicho módulo cuando la vivienda tenga trastero, ni de 1,10 veces cuando tenga garaje, ni de 1,15 veces cuando incluya ambos tipos de anejos.

En el caso de viviendas de protección oficial en régimen especial, el precio de venta no excederá del 76,5 por 100 del módulo ponderado, ni del 81 por 100 de dicho módulo, si la vivienda tiene trastero; ni del 83,5 por 100 si tiene garaje; ni del 88 por 100 si incluye ambos tipos de anejos.

En todo caso, los anejos citados habrán de estar vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, ser cedidos conjuntamente con ella y, cuando se trate de garajes, ser exigidos por las Ordenanzas.

El precio máximo de venta establecido para las viviendas de protección oficial en régimen especial no constituirá el límite al valor de tasación de las mismas a efectos de la concesión de préstamos hipotecarios a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, debiendo computarse adicionalmente, a efectos de valor de tasación, el del suelo.

f) El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá complementar, para adquirentes que reúnan los requisitos expresados en los apartados d) y e) del presente artículo, las ventajas derivadas de los beneficios fiscales y de la utilización de préstamos cualificados, y las ayudas que concedan las Comunidades Autónomas para adquirentes de viviendas de protección oficial de régimen general.

Las intervenciones financieras complementarias que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo realizará con cargo a sus presupuestos consistirán en subvenciones y subsidiación de intereses de préstamo, en los términos previstos en los artículos 16 y 17 del presente Real Decreto.

3. La concesión, en su caso, de la subsidiación a que se refiere el apartado anterior, f), de este artículo, tendrá una vigencia de cinco años, pudiendo ser ampliada por periodos de igual duración si el beneficiario acredita dentro del quinto año de cada periodo la persistencia de las condiciones que le hacen acreedor a dicha ayuda económica directa.

Se entenderá que se cumple tal circunstancia cuando la media de los ingresos familiares ponderados de los dos últimos años anteriores al del de revisión no excediera de tres veces la media de los salarios mínimos interprofesionales correspondientes a los dos años citados.

4. Las viviendas por las que se hubieren percibido ayudas económicas directas no podrán ser objeto de cesión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años, desde la concesión de las ayudas, sin reintegrar a los concedentes la totalidad del importe recibido, incrementado en los intereses legales desde su percepción.

CAPITULO II

Financiación de actuaciones protegibles en vivienda de nueva construcción

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 13. *Características de los préstamos cualificados.*-Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial en régimen general tendrán las siguientes características:

a) La cuantía por metro cuadrado útil será del 75 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

Dicha cuantía podrá ser del 80 por 100 de dicho módulo, cuando se trate de promotores en los que concorra alguna de las siguientes circunstancias: Que se trate de promotores sin ánimo de lucro; que promuevan viviendas destinadas a arrendamiento; que

la promoción incluya la eliminación de las barreras arquitectónicas para minusválidos en el acceso a las viviendas.

b) El tipo de interés será fijado por el Ministerio de Economía y Hacienda para los préstamos otorgados por Entidades de crédito privadas. En los préstamos concedidos por Entidades oficiales de crédito, el tipo de interés será fijado por el Gobierno a propuesta del Ministerio de Economía y Hacienda.

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

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

e) El préstamo será garantizado con hipoteca o, en su caso, con las garantías que pudieran exigir al prestatario las Entidades oficiales de crédito.

f) Los préstamos gozarán de los beneficios fiscales que sean aplicables de conformidad con la legislación vigente.

Art. 14. *Préstamo al promotor.*-1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas de protección oficial cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Los promotores podrán disponer de hasta el 55 por 100 del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

Los promotores podrán percibir hasta el límite máximo del préstamo concedido cuando existan contratos de compraventa, visados administrativamente.

Quando se trate de personas que promuevan viviendas sin ánimo de lucro para asentar su residencia familiar, el límite máximo a percibir estará en función del ritmo de ejecución de las obras.

Las Entidades de crédito podrán reservarse una retención del 15 por 100 del préstamo hasta tanto se acredite el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa o de adjudicación.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cinco meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en sus derechos.

2. Los préstamos al promotor de viviendas de protección oficial en régimen general, no gozarán de subsidiación alguna en el período de carencia aplicándose el tipo de interés anual establecido en el correspondiente Convenio, o pactado con la Entidad oficial de crédito, en dicho período de carencia, y en el de amortización si, concluida la carencia no se produce la subrogación del comprador en la carga hipotecaria.

A los préstamos cualificados correspondientes a promociones destinadas a arrendamiento les será aplicable el tipo de interés convenido o pactado, tanto durante el período de carencia como en el de amortización.

Art. 15. *Préstamo al adquirente o adjudicatario.*-1. El préstamo al adquirente o adjudicatario podrá concederse por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor, o directamente.

2. El préstamo al adquirente o adjudicatario por la subrogación a que se refiere el número anterior o en el préstamo del promotor, en su caso, cuando finalizada la construcción se formalice la adquisición mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, interrumpe el período de carencia y el pago de intereses correspondiente a este período.

Mediante la escritura el comprador o adjudicatario adquirirá la vivienda con las responsabilidades derivadas de la hipoteca, debiendo comenzar la amortización del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura y a cargo del adquirente. A tal efecto se notificará la escritura a la Entidad de crédito mediante primera copia de la misma que satisfará el promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogara 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. Los préstamos concedidos directamente cumplirán los siguientes requisitos específicos:

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

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

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

El plazo de amortización de los préstamos concedidos directamente al adquirente o adjudicatario será de quince años, sin periodo de carencia.

Art. 16. Subvenciones personales a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio.—1. La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes y adjudicatarios, dentro de los límites de los correspondientes convenidos, se supeditará por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a aquellos que, reuniendo los requisitos establecidos en el artículo 12 de este Real Decreto, sean propuestos por las Comunidades Autónomas en virtud de su propia normativa.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo supeditará igualmente, la subsidiación a que alude el párrafo anterior, a la concesión por las correspondientes Comunidades Autónomas, de una ayuda económica individualizada a cada adjudicatario o adquirente, equivalente como mínimo a un 5 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de venta o adjudicación debidamente visado.

La equivalencia de dicha ayuda económica a los adjudicatarios o adquirentes en el porcentaje indicado, se certificará por las Comunidades Autónomas.

Las ayudas económicas podrán efectuarse a través de las siguientes formas:

- a) Subvención directa de la Comunidad Autónoma al adquirente.
- b) Ayudas a través de puesta a disposición de suelo por las Comunidades Autónomas.

El certificado a que se refiere el párrafo tercero del número 1 de este artículo, sólo surtirá efecto en relación con la subsidiación complementaria, cuando el precio de venta o adjudicación que figure en el contrato refleje una minoración, respecto al precio máximo legal que habilita para la obtención de ayudas económicas directas de, al menos, una cantidad equivalente a la cuantía de la subvención que hubiere correspondido.

En ningún caso podrán ser computados dentro de la equivalencia a que se refiere este artículo, los costes de gestión y tramitación ordinaria del proceso administrativo de calificación de la vivienda de protección oficial.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones personales a adquirentes y adjudicatarios de viviendas promovidas en régimen general de protección oficial en Ceuta y Melilla, en primera transmisión y en función de los ingresos familiares ponderados.

No tendrán derecho a la subvención personal, aun reuniendo los requisitos fijados en el presente Real Decreto, los adquirentes que sean propietarios de otra vivienda, o lo hubieran sido dentro del plazo de los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud.

La subvención personal estará destinada a disminuir las aportaciones iniciales del adquirente y, cualquiera que sea la fecha de su solicitud, se computará por cuantía máxima del 8 por 100 sobre el precio que figure en el contrato de venta o adjudicación debidamente visado.

Para la percepción de la subvención por parte del promotor, antes de la transmisión de la vivienda, en concepto de cantidades a cuenta del precio será necesario acreditar documentalente:

- a) Contrato de compraventa o documento de adjudicación visados por el Organismo administrativo competente en el que se deje constancia de la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial.
- b) Garantía mediante aval suficiente o contrato de seguro hasta la entrega de la vivienda y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, de la devolución del importe recibido, incrementado en los intereses legales desde su concesión.

3. Los promotores de viviendas para uso propio podrán disfrutar de subvenciones personales de la misma cuantía que las de los adquirentes y adjudicatarios a que se refieren los números anteriores de este artículo, previa justificación de los ingresos familiares ponderados y del coste real de las viviendas.

Art. 17. Subsidiación de préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio.—El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en los casos en que la Comunidad Autónoma conceda la subvención personal a que se refiere el artículo anterior, complementará dicha ayuda subsidiando la diferencia existente entre las cuotas de amortización de capital e intereses de los préstamos al tipo de interés del Convenio con las Entidades privadas de crédito, o el pactado en préstamos de Entidades oficiales de crédito, y las que corresponderían al adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio, al tipo de interés anual subsidiado.

El tipo de interés subsidiado a que se refiere el artículo 12 del presente Real Decreto, será el 7,5 por 100 de interés anual.

Las anualidades de amortización, tanto de las Entidades prestamistas como de los adquirentes o adjudicatarios serán crecientes al 3 por 100 anual.

Cuando no se cumplan los requisitos establecidos en el presente Real Decreto que facultan para la obtención de la subsidiación, la amortización de los préstamos, se efectuará al tipo del correspondiente Convenio con cargo al que fueron concedidos, o el pactado con la Entidad oficial de crédito.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 18. Préstamos al promotor.—1. Los préstamos cualificados de protección oficial en régimen general y sus condiciones serán aplicables a este tipo singular de promociones públicas, si bien su cuantía será, por metro cuadrado útil, del 70 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

2. Los promotores podrán disponer de hasta el 100 por 100 del total del préstamo concedido, en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, debiendo 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, decayendo en caso contrario en sus derechos.

3. Los préstamos a promotores públicos en el régimen regulado en el presente artículo, la financiación de cuyas actuaciones haya sido aprobada por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.º, 3 del presente Real Decreto, podrán ser subsidiados durante el periodo de carencia en la diferencia entre los intereses de los préstamos al tipo de interés del Convenio con Entidades privadas de crédito, o el pactado en los préstamos de Entidades oficiales de crédito, y las que corresponderían a los siguientes tipos de interés subsidiados:

El 6 por 100 de interés anual, con cuotas crecientes en un 3 por 100 anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en compraventa.

El 4,5 por 100 de interés anual, con igual crecimiento de las cuotas, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en arrendamiento, precario o comodato.

Si la cesión es en arrendamiento, precario o comodato se mantendrá el tipo de interés subsidiado durante todo el periodo de amortización.

Agotado el periodo de carencia sin haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o de cesión en arrendamiento, precario o comodato, la amortización del préstamo cualificado se efectuará al tipo de interés convenido o pactado con las Entidades de crédito.

Art. 19. Préstamo al adquirente.—Los préstamos al adquirente en el régimen especial de protección oficial se regirán por lo establecido en el artículo 15.2, de este Real Decreto.

Art. 20. Subvenciones personales.—1. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones personales a los adquirentes de las viviendas promovidas en régimen de protección oficial especial, por cuantía del 9 por 100 del precio de venta que figure en el contrato de compraventa debidamente visado, o menor, a efectos de que la suma de la subvención y el préstamo cualificado en el que se subrogará el adquirente no exceda del precio de venta.

Si las viviendas se destinaran a arrendamiento, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subvencionar al promotor público en la cuantía máxima indicada en este mismo apartado.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá anticipar al promotor público la percepción de las subvenciones a que se refiere el número 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.

Art. 21. Subsidiación del préstamo al adquirente.—La subsidiación de préstamos cualificados al adquirente en el régimen especial de protección se regirá análogamente a lo establecido en los artículos 12.3 y 17 de este Real Decreto, a excepción de lo referente al tipo de interés subsidiado al adquirente, que será del 6 por 100 anual.

CAPITULO III

Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación del parque residencial existente

Art. 22. Presupuesto protegible en actuaciones de rehabilitación.—1. A efectos de determinación de la cuantía de los préstamos y subvenciones, se considerará presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, el coste real de las mismas, determinado por el total precio del contrato de ejecución de obras, los honorarios de profesionales y los demás derechos y tasas satisfechos por razón de las actuaciones, debidamente acreditados.

2. A los mismos efectos, la superficie máxima computable por vivienda será la de 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que en su caso, la superficie real exceda de esta cifra. Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil total computable de las viviendas del inmueble, delimitada como lo establece el párrafo anterior.

3. Sólo podrán acogerse a los beneficios regulados por este Real Decreto, aquellas actuaciones cuyo presupuesto protegible exceda de 400.000 pesetas. Este límite podrá ser modificado por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 23. *Características de los préstamos cualificados.*-1. Los préstamos para las actuaciones de rehabilitación tendrán las características de los apartados b), d) y f) del artículo 13 de este Real Decreto, y además, las siguientes:

a) La cuantía del préstamo cualificado para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, sin exceder por metro cuadrado de superficie útil computable del 60 por 100 del módulo ponderado aplicable vigente en la fecha de la calificación provisional, en los supuestos de los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1, del presente Real Decreto, ni del 45 por 100 de dicho módulo ponderado en los demás supuestos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la cuantía del préstamo cualificado podrá alcanzar el 70 por 100 del referido módulo ponderado, cuando se trate de un promotor público en régimen especial y su actuación incluya la adquisición del edificio o vivienda.

Asimismo, cuando la actuación incluya obras complementarias, la cuantía del préstamo cualificado para la rehabilitación de las viviendas o edificios podrá incrementarse hasta un 15 por 100. Cuando los inmuebles estén situados en áreas de rehabilitación integrada o en recintos declarados histórico-artísticos, dicho incremento podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación.

Los incrementos de préstamo cualificado para obras complementarias de rehabilitación, no podrán superar el coste real de aquellas.

La cuantía de los préstamos para las actuaciones de rehabilitación sobre equipamiento comunitario primario, cuando según el planeamiento estuvieran al servicio exclusivo de una unidad residencial urbana, podrá alcanzar el 50 por 100 del presupuesto protegible en aquellas actuaciones.

Si las actuaciones formasen parte de un programa de rehabilitación de viviendas, la cuantía de los préstamos podrá alcanzar el 70 por 100 del presupuesto protegible de la actuación.

Si las actuaciones estuviesen incluidas en áreas de rehabilitación integrada, la cuantía podría alcanzar el 80 por 100 de dicho presupuesto.

En las actuaciones de rehabilitación de equipamiento primario a que se refieren los párrafos anteriores, el presupuesto protegible por metro cuadrado útil no podrá exceder del 50 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de la calificación provisional.

b) El plazo de amortización podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de cinco, más dos años de carencia, para las actuaciones a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1, de este Real Decreto.

En los restantes supuestos de dicho artículo, el plazo de amortización podrá reducirse por acuerdo de las partes, sin que en ningún caso sea inferior a tres años, disponiendo en cualquier caso de uno de carencia.

Los períodos de carencia a que se refieren los párrafos anteriores finalizarán en todo caso en el momento del total desembolso del préstamo o, en su caso, cuando se otorgue la escritura pública a que se refiere el artículo 25.

c) Los préstamos se garantizarán con hipoteca, o, en su caso, con las garantías exigidas a los prestatarios por las Entidades oficiales de crédito.

2. Los porcentajes del módulo ponderado, las cuantías indicadas y las condiciones de amortización de los préstamos a que se refieren el número anterior, podrán ser modificados por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 24. *Préstamos al promotor.*-Los préstamos cualificados podrán concederse por las Entidades financieras, cuando las actuaciones de rehabilitación reguladas en el presente Real Decreto hayan obtenido la calificación provisional.

Los promotores podrán disponer de la totalidad del préstamo concedido en función del ritmo de las obras, mediante certificación de las realizadas.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo concedido y aprobado, en un plazo no superior a seis

meses, desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa, decayendo caso contrario en su derecho a la percepción de la parte de préstamo no dispuesta, pudiendo producirse la resolución del préstamo y amortización anticipada de lo percibido.

Art. 25. *Subrogación en préstamos para actuaciones de rehabilitación.*-Los adquirentes de viviendas rehabilitadas se subrogarán, en su caso, en la carga hipotecaria o en el préstamo de promotor de la rehabilitación, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, siendo a su cargo, desde la fecha del mismo, la amortización del préstamo en las condiciones que correspondían al promotor. A tal efecto se notificará la escritura a la Entidad de crédito, mediante primera copia de la misma que satisfará el promotor.

Art. 26. *Subvenciones a promotores de actuaciones de rehabilitación en régimen general.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación en la cuantía y con las condiciones siguientes:

a) Cuando el promotor sea usuario de la vivienda o edificio objeto de la rehabilitación y sus ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 6 por 100 del presupuesto protegible.

b) Cuando las viviendas o inmuebles rehabilitados estén cedidos o se destinen a arrendamiento, el 5 por 100 del presupuesto protegible. Cuando, al menos, el 80 por 100 de los inquilinos tienen ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 10 por 100 del presupuesto protegible.

c) En las actuaciones de rehabilitación a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1, del presente Real Decreto, cuando el promotor sea usuario del edificio o vivienda, se incrementarán en un punto los porcentajes establecidos en los párrafos anteriores.

La cuantía de la subvención será del 3 por 100 del presupuesto protegible para titulares con ingresos familiares ponderados que no superen cinco veces el salario mínimo interprofesional.

d) En las actuaciones de rehabilitación promovidas por comunidades de propietarios que afecten a elementos comunes exclusivamente y estén comprendidas en el apartado a) del artículo 7.º, 1, de este Real Decreto, podrá concederse además una subvención especial por importe del 3 por 100 del presupuesto protegible si, al menos, el 80 por 100 de los usuarios tienen ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Art. 27. *Subvenciones a promotores y a usuarios de actuaciones de rehabilitación en régimen especial.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación promovidas en régimen especial de protección con las siguientes cuantías y condiciones:

a) El adquirente, en caso de que la vivienda a rehabilitar se destine a su cesión en venta, el 8 por 100 del presupuesto protegible. Esta subvención podrá anticiparse al promotor público previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose la cuantía de la subvención del precio de venta al adquirente.

b) Al promotor público, el 10 por 100 cuando se destine a arrendamiento.

En las actuaciones a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, los porcentajes establecidos en los apartados anteriores se incrementarán en un punto.

Art. 28. *Subvenciones para gestión y asesoramiento de rehabilitación.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento por los Entes públicos territoriales de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con las Comunidades Autónomas, fijará cada año las condiciones para su concesión y los criterios de distribución territorial.

Art. 29. *Subsidiación de préstamos.*-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subsidiar los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación obtenidos por:

a) Promotores públicos en régimen especial;
b) Adquirentes de viviendas rehabilitadas en régimen especial;
c) Promotores usuarios de las viviendas o edificios rehabilitados;

d) Promotores de actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas cedidos en arrendamiento, cuando al menos el 40 por 100 de los inquilinos tenga ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

La subsidiación cubrirá la diferencia existente entre las cuotas de amortización de capital e intereses de los préstamos al tipo de interés del Convenio con las Entidades privadas de crédito, o el

pactado en préstamos de Entidades oficiales de crédito, y las correspondientes a los tipos de interés subsidiados. Estos serán, para los supuestos a) y b) de este artículo los establecidos en el régimen de protección especial para nueva construcción; y, para los supuestos c) y d), el establecido para adquirentes de viviendas de protección oficial en régimen general.

En el supuesto a) de este artículo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará el préstamo obtenido por el promotor público también durante el período de carencia, de forma que el tipo subsidiado resultante sea igual al que correspondería, según los casos, al supuesto contemplado en el artículo 18.3 de este Real Decreto.

CAPITULO IV

Financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo para viviendas de protección oficial en régimen especial

Art. 30. *Financiación de la urbanización de suelo.*-1. Los promotores públicos podrán obtener préstamos cualificados de las Entidades de crédito con subsidiación de intereses por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para la urbanización de terrenos con destino exclusivo a la promoción de viviendas de protección oficial en régimen especial, y de conformidad con las condiciones establecidas en los números siguientes del presente artículo.

2. La cuantía máxima del préstamo cualificado, no podrá exceder del presupuesto de obras de urbanización, ni por metro cuadrado edificable, del 5 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la conformidad por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a la concesión del préstamo. El plazo de amortización no podrá ser superior a diez años.

3. El tipo subsidiado para esta actuación protegible será el establecido en el artículo 18.3 de este Real Decreto para viviendas que vayan a ser cedidas en compraventa.

4. La conformidad, por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a efectos de la financiación a que se refiere este artículo, que se tramitará según lo dispuesto en el artículo 5.º 3 de este Real Decreto, vendrá condicionada tanto a la previa certificación de la propiedad del suelo, o derecho de superficie por al menos cincuenta años, como al compromiso por parte del Ente público promotor de iniciar la construcción de las viviendas dentro de un plazo máximo de dos años a partir de dicha aprobación y de terminar la edificación en un período máximo de tres años, salvo causa justificada.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-Los Entes públicos promotores en régimen especial deberán consignar expresamente en los contratos de compraventa los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas enajenadas de la siguiente forma:

- Derecho de tanteo durante diez años, a contar desde la fecha del contrato de compraventa. Este derecho lo podrá ejercitar el promotor en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en el que se notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

A tal efecto, el vendedor se obliga a practicar dicha modificación fehaciente.

- Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

Segunda.-1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12.2, e), de este Real Decreto, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda en régimen general de protección oficial, para cada área geográfica homogénea, no excederá de 1,2 veces el módulo ponderado aplicable, vigente en la fecha de calificación provisional.

Cuando la vivienda tenga garaje y, en su caso, trastero, vinculados, cedidos juntamente con aquélla, y la financiación cualificada se hubiera extendido a los mismos, el precio de venta máximo de los mismos, tomados conjuntamente, no podrá exceder de un 10 por 100 del precio total de la vivienda.

2. La renta máxima inicial de las viviendas a que se refiere el artículo 12 del Real Decreto 2148/1978, de 10 de noviembre, se fija en el 7,5 por 100 del precio de venta que corresponda a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

La misma renta máxima inicial anual, será de aplicación para el arrendamiento de las viviendas calificadas como de protección oficial en régimen general de conformidad con lo dispuesto en el presente Real Decreto.

La renta máxima inicial anual para el arrendamiento de viviendas calificadas como de protección oficial en régimen especial se fija en el 4,5 por 100 del precio de venta que corresponda

a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

Además de las rentas iniciales o revisadas que correspondan, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario.

Tercera.-Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en la materia y a los efectos del sistema de financiación cualificada y de ayudas públicas establecido en el presente Real Decreto, queda en suspenso la aplicación del porcentaje de viviendas de diferentes programas establecido en el artículo segundo de la Orden de 21 de febrero de 1981, que modificó las Ordenanzas provisionales de las Viviendas de Protección Oficial.

Cuarta.-Las propuestas para 1988 de programas de actuaciones protegibles de promotores públicos a que se refiere el artículo 5.º 3, del presente Real Decreto deberán ser presentadas antes del 31 de marzo de dicho año; para años sucesivos, antes del 30 de junio del año inmediato anterior a aquel en el que se pretenda acometer las actuaciones.

Quinta.-Los coeficientes ponderados a que se refiere el artículo 6.º 3, del presente Real Decreto, aplicables a la determinación de los ingresos familiares ponderados, serán los siguientes:

N

Familias de 1 ó 2 miembros: 1,05 *
Familias de 3 a 5 miembros: 1,00.
Familias de 6 o más miembros: 0,95.

A

Familias cuyos ingresos se deben a un solo perceptor: 1,00.
Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95.
Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

M

Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea 01: 0,81.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea 02: 0,85.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea 03: 0,90.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea A1: 0,88.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea A2: 0,93.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea B1: 0,95.
Viviendas ubicadas en área geográfica homogénea B2: 1,00.

Sexta.-Criterios de coherencia en actuaciones protegibles de rehabilitación.

La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) 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 que no incluyan las necesarias para consecución de estas condiciones.

b) No se protegerá la realización de obras privativas de la vivienda cuando, como resultado de las mismas, ésta no alcanzase los 24 metros cuadrados de superficie útil o, en su caso, la que fije la Comunidad Autónoma.

c) La protección a la ejecución de obras de acabados privativos de las respectivas viviendas o generales de los edificios sólo se efectuará cuando se acredite previamente el mal estado de los mismos o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras, de rehabilitación o por mandato de la autoridad competente en cada caso.

Séptima.-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial correspondientes a promociones financiadas con recursos propios de los promotores públicos, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre y disposiciones complementarias, la subvención personal especial por importe del 6 por 100 del precio de venta de las viviendas.

Octava.-1 El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, podrá establecer convenios con las Entidades financieras públicas y privadas, con objeto de subsidiar, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, los préstamos que dichas Entidades concedan para la financiación de las actuaciones protegibles en la forma establecida en el presente Real Decreto.

* Se aplicará una ponderación de 1,00 cuando todos los componentes de la unidad familiar se encuentren en edades no superiores a veinticinco años o de sesenta y cinco años en adelante.

2. La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo, fijará para cada uno de los años del programa el límite máximo de recursos a convenir.

Novena.-1. Se autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo a fijar la distribución de los recursos, propios convenidos con Entidades financieras, aplicables a las distintas actuaciones protegibles, a que se refiere el presente Real Decreto.

2. Se autoriza al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo para que, si la evolución de la demanda de viviendas de protección oficial lo aconsejara, pueda establecer cupos máximos de viviendas que puedan ser objeto de ayudas económicas estatales directas.

Dichos cupos se establecerán, en su caso, previa consulta con las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta, entre otros criterios objetivos:

a) La estimación de necesidades de vivienda que aquéllas aporten.

b) La existencia, en su caso, de áreas que las Comunidades Autónomas, en uso de sus competencias, hayan declarado de protección preferente o de saturación a efectos de concesión de calificaciones de viviendas de protección oficial o de concesión de ayudas públicas directas.

3. La concreción de lo establecido en los apartados anteriores deberá ser objeto de Convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Comunidades Autónomas, determinando en ellos, tanto los sistemas de actuación como los recursos financieros a aportar por cada una de las partes, y se referirán necesariamente al conjunto de actuaciones previstas en este Real Decreto en materia de promoción y rehabilitación, tanto del régimen general como en el especial.

Décima.-1. Por orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, se determinará anualmente el módulo aplicable y su ponderación, en función del plazo medio de ejecución de las obras y de la evolución económica previsible.

2. Se mantienen las áreas geográficas homogéneas establecidas por la Orden de 13 de diciembre de 1984, autorizándose a los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo para que modifiquen la distribución y clasificación de las mismas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán aplicables a las solicitudes de calificación provisional de viviendas de protección oficial o de rehabilitación que se formulen con posterioridad a 31 de diciembre de 1987.

2. Después del 31 de diciembre de 1987 no podrán formularse eficazmente solicitudes de financiación acogidas a la normativa anterior.

Segunda.-1. Los préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial o para la rehabilitación en cualquier régimen cuando, habiéndose otorgado las correspondientes calificaciones de conformidad con la normativa anterior, hubieren sido formalizados antes de 1 de enero de 1988 con cargo a los convenios anuales de financiación entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, continuarán rigiéndose por dicha normativa, que regirá asimismo para la subsidación de intereses de los mismos, en su caso.

2. Los préstamos a que se refiere el número anterior que no hubieren sido concedidos con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo antes de 1 de enero de 1988, se regirán por el régimen general del presente Real Decreto.

3. Cuando dichos préstamos hubieren sido concedidos, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y no hayan sido formalizados, se regirán por la normativa anterior, salvo que el prestatario, antes de su formalización y en todo caso dentro del plazo de tres meses desde la vigencia de este Real Decreto, opte por el régimen establecido en el mismo, con los siguientes condicionamientos:

- Cuando no exista compromiso de adjudicación, contrato de compraventa, promesa de venta u opción de compra, o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio, se exigirá consentimiento de la Entidad de crédito.

- Cuando exista adquirente o adjudicatario, se requerirá su consentimiento, además del de la Entidad de crédito.

4. Cuando dichos préstamos cualificados hubieren sido formalizados con anterioridad a 1 de enero de 1988, el propietario podrá optar, dentro del plazo de tres meses desde la vigencia del presente Real Decreto, por la sujeción del préstamo al régimen de la normativa anterior o al establecido en la presente norma con el consentimiento de la Entidad financiera en todo caso y el del

adquirente cuando medien los compromisos, contrato o percepción de cantidades antes referidos.

5. La subrogación del adquirente en el préstamo formalizado, cualquiera que fuere la fecha de la formalización, implicará que el préstamo se regirá por el régimen aplicable al préstamo del promotor según los apartados anteriores.

Tercera.-1. Las subvenciones personales a adquirentes de viviendas de protección oficial cualificadas con arreglo al Plan 1984-1987, concedidas antes del 1 de enero de 1988, se satisfarán con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en la cuantía reconocida.

2. Las subvenciones a que se refiere el número anterior, pendientes de concesión el 31 de diciembre de 1987, se tramitarán y concederán de conformidad con la normativa anterior y sus cuantías serán las vigentes para dicho año, satisfaciéndose igualmente con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, si hubieran sido solicitadas antes del 1 de enero de 1988.

3. Las subvenciones personales que se soliciten a partir del 1 de enero de 1988 se regirán por el régimen general establecido en el presente Real Decreto, satisfaciéndose por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo las correspondientes a viviendas promovidas al amparo de Planes anteriores.

Cuarta.-Las subvenciones personales a la rehabilitación con expedientes que hubieren obtenido la correspondiente calificación o certificado de rehabilitación, con arreglo a la normativa anterior, se regirán por las siguientes normas:

1. Las subvenciones concedidas antes del 1 de enero de 1988 se regirán por la normativa anterior y se satisfarán por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en las cuantías concedidas.

2. Las subvenciones solicitadas antes del 1 de enero de 1988, pendientes de concesión en dicha fecha, se satisfarán, en su caso, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las cuantías establecidas para el año 1987.

3. Las subvenciones solicitadas desde el 1 de enero de 1988 se regirán por lo dispuesto en el presente Real Decreto.

No obstante, cuando las solicitudes se refieran a expedientes de rehabilitación en los que se hubieren otorgado las correspondientes calificaciones o certificados al amparo de la normativa anterior, en el supuesto de que no se soliciten préstamos para las actuaciones de rehabilitación, la subvención se regirá por dicha normativa, satisfaciéndose, en su caso, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en las cuantías previstas para el año 1987.

DISPOSICION DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el mismo, sin perjuicio de que puedan seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, se establecerá el sistema de determinación de ingresos familiares ponderados de los emigrantes por razón de trabajo, que obtengan ingresos en país extranjero.

Segunda.-Por Orden conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo podrán establecerse o modificarse los porcentajes del precio de venta o del coste real determinantes de las subvenciones personales en la adquisición o en actuaciones de rehabilitación, respectivamente.

Tercera.-En función de la evolución de los tipos de interés anual de los convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, y si la coyuntura económica lo aconsejara, podrán modificarse los límites a que se refiere el artículo 12.2.d) por Orden conjunta de los Ministros de Economía y Hacienda y Obras Públicas y Urbanismo.

Cuarta.-Por Orden de los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo podrán modificarse los plazos y condiciones de amortización de los préstamos a que se refiere el artículo 13.

Quinta.-Por los Ministros de Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Urbanismo podrán dictarse, en el marco de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Real Decreto.

Sexta.-El presente Real Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 1988.

Dado en Madrid a 4 de diciembre de 1987.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo,
JAVIER SAENZ DE COSCULLUELA