

Decreto 2114/1968, de 24 julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, Texto Refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.

Aprobado el texto refundido de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial por Decretos 2131/1963, de 24 de julio y 3964/1964, de 3 de diciembre (rectificado), se hace preciso dictar el Reglamento para su aplicación.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad en lo sustancial con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 14 de junio de 1968,

DISPONGO:

Artículo Unico

Se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, cuyo texto se inserta a continuación.

REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

CAPITULO PRIMERO

REGIMEN DE PROTECCION

Artículo 1

El régimen de protección oficial a la construcción de viviendas, el uso, conservación y aprovechamiento de las mismas, se regula por las prescripciones del texto refundido de la Legislación de "Viviendas de Protección Oficial", aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de Julio, modificado por Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre (en lo sucesivo Ley de "Viviendas de Protección Oficial"), en cumplimiento de la disposición final de la Ley de 23 de diciembre de 1961 y por las contenidas en este Reglamento.

Artículo 2

Se entenderá por "Viviendas de Protección Oficial" las que, dentro de un Plan Nacional de la Vivienda y de los programas de actuación, se construyan con arreglo a proyecto que el Instituto Nacional de la Vivienda apruebe, por reunir las condiciones que se señalan en este Reglamento y en las correspondientes ordenanzas.

Se consideran incluidos en dicho concepto:

- a) Las ampliaciones horizontales y verticales de edificios existentes, siempre que constituyan por sí una o más viviendas.
- b) Los alojamientos construidos por encargo del Instituto Nacional de la Vivienda para remediar necesidades apremiantes de carácter social.

La protección oficial alcanzará a los locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización, con sujeción a las normas establecidas en el art. 7 de este Reglamento.

Cuando en el texto de este Reglamento se haga referencia a "Viviendas de protección Oficial", se entenderán incluidos en esta expresión los conceptos a que se refiere el presente artículo.

Artículo 3

El desarrollo de este régimen de protección se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda, al que incumbe, con sujeción a las directrices generales del Gobierno y en inmediata dependencia del Ministerio del Ramo, la ordenación, policía, fomento y gestión de la construcción de "Viviendas de Protección Oficial" y el régimen de uso, conservación y aprovechamiento de ellas.

En especial, será misión del Instituto:

- a) Fomentar el concurso de la iniciativa privada en la edificación de toda clase de viviendas.
- b) Orientar la construcción de viviendas en beneficio de los sectores más necesitados.
- c) Ordenar y dirigir técnicamente esta actividad constructiva, con la colaboración, en su caso, de los Organismos oficiales interesados.
- d) Proteger la edificación de viviendas, locales de negocio, servicios, instalaciones y edificaciones complementarias, adquisición de terrenos y ejecución de obras de urbanización, concediendo los beneficios establecidos en la Ley de "Viviendas de Protección Oficial" y en este Reglamento y velando por el mejor uso, conservación y aprovechamiento de lo construido.
- e) Adquirir y constituir reservas de terreno para su urbanización y parcelación con destino a la construcción de "Viviendas de protección Oficial", de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956. Los solares resultantes podrán ser enajenados.

Artículo 4

El Ministerio del ramo elevará al Gobierno para su aprobación y previo informe del de Hacienda, los Planes Nacionales de la Vivienda, que abarcarán, entre otros los extremos siguientes:

- 1º) Necesidades de viviendas y su distribución en grupos y categorías referidas al período que comprenda el Plan.
- 2º) Locales de negocio, edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización necesarias en las agrupaciones de las viviendas incluidas en el Plan.
- 3º) Previsión de recursos precisos para atender a las necesidades establecidas.
- 4º) Programación, según las especies de promoción, y estudio de las bases de financiación que sean aconsejables.
- 5º) Propuesta de las medidas que se estimen precisas para la ejecución y mayor eficacia del Plan.

Dentro de cada Plan y de acuerdo con las circunstancias coyunturales, el Instituto Nacional de la Vivienda formulará periódicamente programas de actuación para su desarrollo, en los cuales se fijarán las normas y criterios que permitan seleccionar los proyectos, de acuerdo con su mayor interés social.

CAPITULO II VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

SECCION PRIMERA Definiciones y clasificación

Artículo 5

A los efectos de la protección establecida en la Ley de "Viviendas de Protección Oficial" y en este Reglamento, se entenderá:

- a) Por superficie total construida, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto

exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

b) Por superficie construida por vivienda, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.

c) Por superficie construida de locales de negocio, la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio medida en igual forma que en el apartado anterior.

d) Por superficie útil por vivienda, la construida con deducción de la ocupada por muros, tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio.

e) Por instalaciones especiales, aquéllas que se exijan con carácter especial por las ordenanzas, o de las que se dote a las viviendas por voluntad del promotor, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

f) Por presupuesto de ejecución material el coste calculado de las obras, teniendo en cuenta los precios de los materiales empleados, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales de la obra, que deberán acomodarse a los contenidos en las relaciones oficiales de precios y materiales aprobados por el Instituto Nacional de la Vivienda. En el caso de que estas relaciones no estuviesen aprobadas, o que se proponga la inclusión de unidades no comprendidas en las mismas, será requisito previo obtener la correspondiente aprobación de dicho Instituto.

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

g) Por presupuesto general, el integrado por las siguientes partidas:

1ª) Presupuesto de ejecución material.

2ª) Margen industrial o gastos de administración, según los casos, que se cifra, respectivamente, en el 17 por 100 y 8,5 por 100 del presupuesto de ejecución material.

3ª) Honorarios facultativos.

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

h) Por presupuesto protegible, el integrado por las siguientes partidas:

1ª) Presupuesto general o suma de presupuestos generales.

2ª) Valor de los terrenos.

3ª) "Tasas de viviendas de protección estatal", cuya base de exacción será la suma de las dos partidas anteriores.

i) Por coste de ejecución material por metro cuadrado, el que resulte de dividir el presupuesto de ejecución material por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

j) Por coste de metro cuadrado, el que resulte de dividir el importe del presupuesto protegible por el número de metros cuadrados de superficie total construida.

k) Por presupuesto protegible de cada vivienda o local de negocio, el que resulte de multiplicar el coste de metro cuadrado por la superficie construida por vivienda o por local de negocio.

l) Por módulo, el coste de ejecución material por metro cuadrado que como valor tipo se fijará periódicamente por el Ministerio de la Vivienda, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, excluidas las instalaciones especiales.

Artículo 6

Las "Viviendas de Protección Oficial" se clasificarán en los dos grupos siguientes:

Primer grupo.- Se calificarán dentro de él las que tengan una superficie construida por vivienda no inferior a 50 metros cuadrados, ni superior a 200 metros cuadrados y cuyo

coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,5 (uno coma cinco). A las viviendas de este grupo se les podrá conceder el beneficio de préstamo con interés pero no los de subvención, prima o anticipo.

Segundo grupo.- Las "Viviendas de Protección Oficial" que se califiquen en este grupo podrán ser de cualquiera de las siguientes categorías:

Primera categoría.- Está integrada por aquéllas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 80 ni superior a 200 metros cuadrados siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no sea inferior a la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,2 ni exceda del resultado de multiplicar dicho módulo por el coeficiente 1,4.

Segunda categoría.- Está integrada por aquéllas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 85 ni superior a 150 metros cuadrados, siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado sea superior al módulo y no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar éste por el coeficiente 1,2.

Tercera categoría.- Está integrada por aquéllas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a 80 metros cuadrados siempre que el coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda del módulo.

Categoría "Subvencionadas".- Integrada por aquéllas cuya superficie construida por vivienda no sea inferior a 50 ni superior a 150 metros cuadrados, y cuyo coste de ejecución material por metro cuadrado no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo por el coeficiente 1,1.

A las viviendas que se califiquen como del segundo grupo se les podrá otorgar, de acuerdo con las normas contenidas en este Reglamento, los beneficios de prima, anticipo y préstamo con interés. La subvención únicamente se otorgará a las calificadas en la categoría de subvencionadas.

La superficie construida de las viviendas de cualquiera de los grupos y categorías mencionados, promovidas por titulares de familia numerosa y destinadas a su uso, podrá incrementarse sobre los máximos autorizados a razón del 12 por 100 de dichos máximos por cada dos familiares que excedan de cinco.

SECCION SEGUNDA

Ambito de protección

Artículo 7

Los beneficios concedidos por la Ley de "Viviendas de Protección Oficial" y por este Reglamento se otorgarán siempre que se cumplan las condiciones que para cada caso se establecen a continuación:

A) A los locales de negocio situados en inmuebles destinados a viviendas, siempre que su superficie no exceda del 30 por 100 de la total construida. Estos locales de negocio habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas.

Cuando un mismo promotor construya más de 100 viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que este situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquéllas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano y se incluya en el mismo proyecto.

B) A los talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores ganaderos y pescadores cuyo presupuesto de ejecución material no exceda de la mitad del importe del mismo presupuesto de las viviendas ni el coste del metro cuadrado construido exceda del aplicable a la vivienda.

C) A los espacios o habitaciones destinados a las actividades profesionales oficiales que hayan de ejercer los funcionarios titulares en las viviendas construidas para ellos promovidas por Patronatos oficiales y emplazadas en municipios de menos de 10.000

habitantes o en los núcleos de población a que se refiere el art. 42 del Reglamento de población y demarcación territorial de 17 de mayo de 1952, aun cuando no estén constituidos en Entidad Local menor, siempre que no excedan del número de habitantes antes señalado. El presupuesto de estos espacios o habitaciones no excederá del 50 por 100 del presupuesto protegible de las viviendas ni el coste por metro cuadrado del aplicable a las mismas.

D) A las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios para fines religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, deportivos, administrativos, políticos, recreativos y, en general, todas aquellas obras destinadas a servicios o instituciones necesarias para el desarrollo armónico de la vida de relación, siempre que:

1º) Formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un 50 por 100 por "Viviendas de Protección Oficial".

2º) Mantengan, con respecto a dichos núcleos, en cuanto a extensión, e importancia, la proporción que se establezca en los Planes Nacionales y en las Ordenanzas y disposiciones que los desarrollen.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que, sean de aplicación, o por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie de los mismos dentro de los límites máximos establecidos en la ordenanza, se computara, a efectos de determinar los precios de venta, renta o acceso a la propiedad de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de beneficios económicos directos, ni para determinar los máximos de superficie a que se refiere el art. 6 de este Reglamento.

En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas se consideraran a todos los efectos como locales comerciales.

E) A los terrenos y obras de urbanización necesarias para llevar a cabo la construcción de acuerdo con las normas planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor máximo protegible de los terrenos, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas podrá extenderse la protección a los terrenos y obras de urbanización del conjunto que guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas. En estos casos, el valor máximo protegible de los terrenos, sumado al importe de las obras de urbanización, no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,4 el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Si se justificase la necesidad de admitir como valor de los terrenos y obras de urbanización cantidad que sobrepase los límites establecidos en los párrafos anteriores, podrá aceptarse por el Ministro de la Vivienda, quien en este caso, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, resolverá también sobre la forma en que ha de financiarse el exceso de valor.

Artículo 8

Los promotores de "Viviendas de Protección Oficial" que se propongan construir grupos de más de 100 viviendas y no hubieren incluido en el proyecto correspondiente los edificios, instalaciones y servicios a que se refiere el primer párrafo del apartado D) del artículo anterior, vendrán obligados a reservar y ceder al Instituto Nacional de la Vivienda u organismo que éste designe los espacios de terrenos precisos y aptos para su construcción y establecimiento, de acuerdo con las normas dictadas o que se dicten en los sucesivos, siempre que el Instituto Nacional de la Vivienda lo estime necesario, teniendo en cuenta la situación, volumen e importancia de los grupos.

El precio por metro cuadrado de los terrenos cedidos cuando estén urbanizados no podrá exceder del precio medio por igual unidad de superficie que se deduzca de los datos consignados en el proyecto aprobado. Si los terrenos cedidos no están urbanizados su

precio máximo por metro cuadrado será una tercera parte del precio medio antes señalado.

Si un mismo promotor presentara sucesiva o simultáneamente varias solicitudes de construcción de viviendas, y cada una de ellas comprendiese un número inferior a 100, pero que hayan de construirse en solares colindantes o situados en el mismo sector, deberán cumplir las obligaciones anteriormente establecidas cuando el número total de viviendas rebase dicha cifra.

Podrán ser dispensados de esta obligación de reserva y cesión los proyectos que hubieren de desarrollarse en zonas donde, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, existan o estén previstas las edificaciones e instalaciones y servicios aludidos en condiciones de proximidad y capacidad adecuadas a las necesidades de los grupos de viviendas.

SECCION TERCERA

Adquisición y enajenación de terrenos por el Instituto Nacional de la Vivienda

Artículo 9

El Instituto Nacional de la Vivienda determinará, a la vista de las programaciones de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, los terrenos que necesita adquirir en cada localidad, para garantizar la disponibilidad de solares adecuados, para el desarrollo de los Planes Nacionales de la Vivienda.

Artículo 10

Los terrenos que se adquieran podrán ser objeto de urbanización y utilización inmediata o constituir reservas de suelo.

En uno y otro caso las adquisiciones comprenderán las superficies necesarias para la construcción de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, así como para accesos, zonas de protección y de influencia precisos y cualesquiera otros edificios destinados a servicios públicos.

Artículo 11

La adquisición, urbanización y parcelación de los terrenos podrán llevarse a cabo directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda o encargarse a cualquiera de los órganos urbanísticos dependientes del Ministerio.

Artículo 12

El Instituto Nacional de la Vivienda o el órgano urbanístico al que se encomiende la gestión ajustará su actuación a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, de la Ley 52/1962, de 21 de julio, sobre valoración de terrenos sujetos a expropiación en ejecución de los planes de vivienda y urbanismo y demás disposiciones vigentes o que en el futuro pudieran dictarse en esta materia.

A tal efecto se reconocen expresamente al Instituto Nacional de la Vivienda las facultades conferidas por las disposiciones citadas a los órganos urbanísticos de gestión.

Artículo 13

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, para la ejecución de proyectos de construcción de "Viviendas de Protección Oficial" que tenga encomendada el Instituto Nacional de la Vivienda o que este haya encargado a cualquiera de los promotores de carácter oficial, de acuerdo con lo establecido en el art. 32 de este Reglamento, el citado Instituto podrá adquirir los bienes y derechos necesarios utilizando incluso el procedimiento de expropiación forzosa.

El expediente expropiatorio podrá ajustarse a las normas de expropiación contenidas en

las disposiciones citadas en el artículo anterior o en la sección sexta del capítulo IV de este Reglamento, según los casos.

Artículo 14

Los terrenos adquiridos por el Instituto Nacional de la Vivienda conforme a las normas contenidas en esta sección no se considerarán incorporados a su patrimonio inmobiliario inmovilizado, aun cuando hayan de ser utilizados para la construcción de grupos de viviendas que se cedan transitoriamente en régimen de alquiler.

Artículo 15

La enajenación de terrenos y solares se llevara a cabo por el procedimiento de subasta, salvo en los casos que a continuación se indican, en que podrá efectuarse directamente:

Primero.- Para la construcción de "Viviendas de Protección Oficial".

1. A los Patronatos Oficiales de Vivienda de los distintos Ministerios y a los Patronatos Municipales y Provinciales constituidos al amparo del Decreto 664/1962, de 29 de marzo, o que se constituyen en lo sucesivo.
2. A las Corporaciones locales, para que construyan las viviendas por si o por medio de las entidades que puedan crear, de acuerdo con lo establecido en el art. 67 del Reglamento de Servicios de 17 de junio de 1955.
3. A la Organización Sindical, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.
4. A las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del art. 22 de este Reglamento, que las construyan exclusivamente para sus asociados, de conformidad con lo dispuesto en el art. 41 de la Ley de 2 de enero de 1942.
5. A las Entidades benéficas de construcción legalmente reconocidas.
6. A las Empresas que construyan viviendas con destino a su personal.
7. A los propietarios que hubiesen sido expropiados en el mismo Polígono, siempre que se cumplan las condiciones que se establecen en el art. 17 de este Reglamento.
8. Al Instituto Social de la Marina para las que construya destinadas a pescadores y demás personas a las que extienda su acción protectora.

Segundo.- Para llevar a cabo la construcción de viviendas destinadas a maestros y sacerdotes, o la de servicios instalaciones y edificios complementarios comprendidos en Planes Nacionales de la Vivienda, siempre que sean objeto de utilización sin ánimo de lucro, a cualquiera de los promotores relacionado en el art. 22 de este Reglamento.

Artículo 16

Cuando razones de interés social o de urgencia lo aconsejen, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar adjudicaciones de parcelas, aun antes de que se inicien las obras de urbanización, previa aprobación del Plan Parcial y siempre que el promotor de las viviendas sea de carácter oficial.

También podrá efectuar adjudicaciones de parcelas, concurriendo aquellas razones, a promotores de viviendas y edificaciones complementarias, una vez aprobado el Plan Parcial de ordenación del Polígono, previa autorización del consejo de Ministros a propuesta del de la Vivienda.

Artículo 17

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá reservar en cada Polígono el número de parcelas o solares que estime conveniente para ser cedidos directamente a los propietarios expropiados en el mismo Polígono, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

- 1ª) Renunciar en el expediente expropiatorio a cualquier género de reclamación o recurso.
- 2ª) Manifestar su propósito de adquirir parcelas por medio del correspondiente escrito dirigido al Instituto Nacional de la Vivienda dentro de los sesenta días siguientes a la publicación de la aprobación del respectivo Plan Parcial de Ordenación.

3ª) Comprometerse a promover directamente la construcción de viviendas de las características fijadas para las que hayan de ser edificadas en el Polígono expropiado y a respetar y cumplir las Ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación. Cuando el número de propietarios interesados excediese del de las parcelas, así como cuando dos o más coincidiesen en la solicitud de adquisición de una o varias de las reservadas a este fin, tendrán preferencia para la adjudicación los que se comprometan a construir viviendas destinadas a alquiler. Si por este procedimiento no pudiera efectuarse la selección del adjudicatario se llevará a efecto mediante subasta restringida entre los solicitantes preferentes de la parcela de que se trate. Este mismo procedimiento se seguirá en el caso de que para la adjudicación no pueda utilizarse la preferencia citada.

Artículo 18

El tipo de licitación o el precio de enajenación se fijará por el Instituto Nacional de la Vivienda, tomando en consideración el satisfecho para la adquisición de los terrenos, los gastos de urbanización, los generales y de entretenimiento, intereses intercalarios, volumen edificable, clase de construcción que han de soportar, situación dentro del polígono y cualquier otra circunstancia que haya de tenerse en cuenta.

Artículo 19

Los adjudicatarios de solares propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda tendrán las siguientes obligaciones:

- 1º) Satisfacer el precio de la adjudicación en la forma y plazas que se señalen.
- 2º) Dedicarlos a la construcción de viviendas, servicios, instalaciones y edificios complementarios, incluidos en los Planes Nacionales de la Vivienda, o a la de edificios destinados a servicios públicos, a que se refiere el párrafo segundo del art. 10 de este Reglamento.
- 3º) Cumplir las ordenanzas y normas contenidas en el Plan Parcial de Ordenación y las que se dicten para su desarrollo y ejecución.
- 4º) Presentar la documentación necesaria para la tramitación del expediente de la construcción de que se trate en un plazo máximo de seis meses, a partir de la fecha de notificación de la adjudicación.
- 5º) Iniciar y terminar las obras dentro de los plazos señalados por el Instituto Nacional de la Vivienda en la propia escritura de adjudicación o en las calificaciones que otorgue. El plazo de terminación no podrá exceder de cuatro años, contados a partir de la fecha de calificación provisional o de la aprobación del proyecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, cuando aquélla no sea necesaria.

Artículo 20

Si el adjudicatario de solares o parcelas de polígonos propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda incumpliere alguna de las obligaciones señaladas en el artículo anterior, que se transcribirán en la escritura de adjudicación, o cualquier otra especial que en ésta se estipule, el Instituto Nacional de la Vivienda acordará en vía administrativa la resolución de la cesión y la reversión de los solares o parcelas adjudicados fijando la cantidad que haya de ser satisfecha al adjudicatario, que no podrá ser superior a las dos terceras partes del precio percibido por dicho Organismo y en su caso del valor de la obra realizada, siempre que ésta pueda ser aprovechada para la construcción de las edificaciones previstas en los solares de que se trate.

El Instituto Nacional de la Vivienda procederá a la ocupación de los solares o parcelas y de las obras realizadas, en su caso, una vez satisfaga al adjudicatario la cantidad a que tenga derecho, o la consigue a su disposición en la Caja General de Depósitos, en el supuesto de que no la quiera o no la pueda recibir.

Artículo 21

Las superficies destinadas a viales, parques y jardines de carácter público se cederán a

los Ayuntamientos respectivos. Las redes de servicios públicos serán cedidas a las citadas Corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

No se entenderá incluida en las superficies antes citadas y se considerará como elemento común de las viviendas, a efectos de lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de Julio; la parte no edificable de los solares que por estar adscrita a zonas de manzana o a patios, abiertos o cerrados, o por cualquier otra causa no sea de uso público. El propietario o propietarios de los inmuebles y, en su caso, la comunidad o comunidades de propietarios a que correspondan tales espacios conforme al proyecto aprobado, deberán conservarlos, sufragando los gastos correspondientes, y dedicarlos, según se prevea en dicho proyecto, a jardines, parques infantiles o a lugares de aparcamiento, o a cualquier otro uso común autorizado pudiendo prorratear los gastos de conservación entre los usuarios de las viviendas a que esté adscrita su propiedad.

Los propietarios podrán pactar la conservación de estas zonas o patios con los Ayuntamientos respectivos, que podrán exigir a los usuarios de las viviendas la contraprestación que fuese procedente.

CAPITULO III PROMOCION DE VIVIENDAS

SECCION PRIMERA Régimen normal

Artículo 22

Podrán ser promotores de "Viviendas de Protección Oficial":

- a) Los particulares que, Individualmente o agrupados, construyan viviendas para sí, para cederlas en arrendamiento o para venderlas.
- b) Las Sociedades inmobiliarias o Empresas constructoras que edifiquen viviendas para arrendarlas o venderlas.
- c) Los Ayuntamientos, Mancomunidades, Diputaciones Provinciales o Cabildos Insulares, mediante cualquiera de los procedimientos establecidos en su legislación para la prestación de servicios.
- d) Los Patronatos provinciales o municipales que se constituyan con el exclusivo objeto de construir viviendas con destino al personal de la plantilla de la Corporación correspondiente, sea Administrativo, técnico, de servicios especiales o subalterno, en situación de activo o jubilado, así como para las personas de sus familias, siempre que tengan reconocida pensión como causahabientes del mismo. Estos Patronatos podrán construir también las viviendas necesarias para los funcionarios públicos que aunque no formen parte de la plantilla de la Corporación hayan de residir en la respectiva provincia o término municipal.
- e) La Delegación Nacional de Sindicatos, a través de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura.
- f) Los Ministerios y Organismos oficiales y del Movimiento, por si mismos o mediante la creación de Patronatos con destino a sus funcionarios, empleados o jubilados, así como a sus causahabientes, siempre que estos últimos tengan reconocido haber pasivo con cargo a los presupuestos generales del Estado o Mutualidades de carácter oficial.
- g) El Instituto Nacional de Colonización.
- h) El Instituto Social de la Marina.
- i) Las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.
- j) Las Corporaciones y los Colegios profesionales, respecto a viviendas destinadas a sus miembros o colegiados y empleados.
- k) Las Cooperativas de viviendas con destino exclusivo a sus asociados, y las

Mutualidades y Montepíos libres.

l) Las entidades benéficas de construcción.

m) Las Cajas de ahorro

n) Las Empresas industriales, agrícolas y comerciales que reglamentariamente estén obligadas a construir viviendas para dar alojamiento a su personal y las que aun sin estar obligadas las construyan.

o) Las Diócesis y Parroquias para los sacerdotes y auxiliares adscritos a su servicio.

p) Los Gobiernos Generales de Ifni y Sahara y el Consejo de Gobierno de la Guinea Ecuatorial.

q) Los que por Decreto puedan ser incorporados a esta relación.

Artículo 23

Las Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de "Viviendas de Protección Oficial" y operaciones relacionadas con dichos fines sociales; las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del art. 23, los Patronatos y Entidades benéficas de construcción incluidas en los apartados d) y l) de dicho artículo, habrán de proceder a su inscripción en el Registro de Entidades del Instituto Nacional de la Vivienda, como requisito previo para poder iniciar los expedientes que se tramiten para otorgar la protección oficial a las viviendas promovidas por los mismos.

Artículo 24

Las Sociedades inmobiliarias que tenían la finalidad exclusiva indicada en el artículo anterior se constituirán con arreglo a cualquiera de las formas reconocidas por la legislación civil o mercantil y habrán de obtener la previa aprobación del Instituto Nacional de la Vivienda para la emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, y notificarán al referido Organismo las alteraciones que se produzcan en sus órganos directivos, estatutos y normas de funcionamiento, en el plazo de treinta días a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, si ésta fuera inexcusable, o de la de adopción del acuerdo, en otro caso.

Artículo 25

Las Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado k) del art. 22 de este Reglamento deberán cumplir las siguientes condiciones y requisitos:

1º) Que en sus Estatutos se establezca que los cargos de la Junta Rectora han de recaer necesariamente en los socios cooperadores.

2º) Comunicar al Instituto Nacional de la Vivienda, en plazo de treinta días, a partir de la adopción del correspondiente acuerdo, las modificaciones que se produzcan en sus Estatutos y normas de funcionamiento, el cual podrá dejar sin efecto la inscripción en el Registro de Entidades en el caso de que dichas modificaciones sean contrarias a las disposiciones vigentes.

3º) Remitir a dicho Instituto en el primer semestre de cada año, para su examen y aprobación, si procediere, balance de situación cerrado el 31 de diciembre anterior, inventario del activo y pasivo, cuenta de pérdidas y ganancias, balance de sumas y saldos y Memoria de actividades, siendo obligatorio consignar con separación de cualquier otro concepto los gastos de administración de la Cooperativa.

Artículo 26

Las Entidades benéficas de construcción acreditaran ser Asociaciones o Fundaciones lealmente constituidas y sin ánimo de lucro en sus asociados y administradores, cuyo capital, formado por donativos, legados, cuotas de suscripción, subvenciones, así como los demás ingresos, este destinado a ser invertido en sucesivas construcciones de "Viviendas de Protección Oficial", y cuya dirección corresponda a personas que realicen tales funciones con carácter gratuito y no puedan ocupar las viviendas como inquilinos o

beneficiarios. Estas Entidades estarán obligadas a presentar para su examen y aprobación, si procediere, por parte del Instituto Nacional de la Vivienda, las cuentas, balances y Memorias a que se refiere el artículo anterior y a obtener autorización previa de dicho Instituto para proceder a su disolución voluntaria.

Artículo 27

Los Patronatos provinciales y municipales a que se refiere el apartado d) del art. 22 habrán de obtener, previamente a su inscripción, la aprobación de sus Estatutos por parte del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 28

Las Empresas de carácter industrial, agrícola o comercial, incluidas las bancarias y Cajas de Ahorros, ya corresponda su titularidad a persona física o jurídica, actualmente establecidas, o que en lo sucesivo se establezcan, siempre que tengan cincuenta ó más productores fijos en la misma localidad, podrán ser obligadas a construir viviendas para su personal.

Las Empresas de censo inferior a cincuenta productores que voluntariamente deseen construir viviendas destinadas a alojamiento familiar de sus obreros o empleados podrán acogerse a los beneficios que se establezcan para las Empresas obligadas.

A propuesta del Ministerio de la Vivienda y previo informe del de Industria, el Gobierno fijará las zonas en las que se exigirá la obligación determinada en el párrafo primero, así como el grupo y categoría de las viviendas a construir y plazo para realizar esta construcción, subsistiendo tal obligación para las Empresas establecidas en Madrid y en las provincias relacionadas en el art. 11 de la Orden ministerial de 12 de julio de 1955.

Las Empresas podrán realizar las obras de construcción de viviendas por sí o en unión de otras, o por intermedio de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura o de Sociedades inmobiliarias.

Artículo 29

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la obligación a que se refiere el artículo anterior a las Empresas en los casos siguientes:

- 1º) Cuando justifiquen una precaria situación económica que no les permita realizar las inversiones precisas para la construcción de las viviendas sin riesgo de sus actividades.
- 2º) Cuando exista otra causa justa debidamente acreditada.

La declaración de exención exigirá, en todo caso, informe previo del Ministerio de Industria y de la Organización Sindical.

Artículo 30

El número de viviendas que las Empresas han de construir en cumplimiento de la obligación impuesta en el art. 28 de este Reglamento será:

- a) Si se trata de Empresas ya establecidas, el necesario para dar alojamiento familiar al 20 por 100 de sus productores fijos.
- b) Si se trata de Empresas de nueva instalación, el necesario para dar alojamiento familiar al 50 por 100 de dichos productores.

Artículo 31

Las Empresas obligadas a construir viviendas para el alojamiento familiar de sus empleados y obreros podrán sustituir esta obligación por la concesión de préstamos a favor de aquéllos para la adquisición o construcción de "Viviendas de Protección Oficial". La autorización para esta sustitución será solicitada del Instituto Nacional de la Vivienda, a través de las Delegaciones Provinciales del Ministerio, acompañando a la solicitud el Reglamento de las preferencias y normas por el que haya de regularse el otorgamiento de aquellos préstamos. El plazo de amortización de éstos será de diez años como mínimo, el

tipo de interés no podrá exceder, en ningún caso, del 3 por 100 anual y la empresa quedará obligada a reinvertir en nuevos préstamos las cantidades que vaya recuperando por amortización de los concedidos.

En la resolución en que se conceda la autorización se fijarán los límites de cada préstamo que haya de ser concedido por la Empresa, la cantidad total que haya de destinar a estos fines, teniendo en cuenta el número de viviendas que esta obligada a construir y el coste de ejecución por metro cuadrado que habría de ser aplicado a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el art. 6 de este Reglamento, así como las circunstancias que puedan determinar la modificación de la cuantía de cada préstamo y de la cantidad que la Empresa ha de destinar a los fines indicados.

SECCION SEGUNDA

Régimen excepcional

Artículo 32

Cuando se trate de atender necesidades de carácter social, en defecto de la iniciativa de los promotores expresados en el art. 22, el Instituto Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministro del Departamento, podrá encargar a cualquiera de las Entidades oficiales relacionadas en dicho artículo la construcción de "Viviendas de Protección Oficial" en la localidad que se estime preciso.

El Instituto Nacional de la Vivienda financiará la ejecución de las obras con cargo a sus propios fondos, pudiendo alcanzar la totalidad del presupuesto protegible.

Artículo 33

Las viviendas construidas al amparo del artículo anterior podrán ser cedidas a sus beneficiarios en régimen de acceso diferido a la propiedad en el plazo mínimo de diez años, de acuerdo con lo que se establece en la sección quinta del capítulo VI de este Reglamento con las normas especiales siguientes:

1ª) La cantidad total que el cesionario habrá de reintegrar será el importe del presupuesto protegible de la vivienda cedida. En los casos de reconocido interés social, previa aprobación por el Ministro de la Vivienda, a propuesta de dicho Instituto, esta cantidad podrá ser disminuida en la cuantía necesaria para acomodarla a la capacidad económica de los usuarios de las viviendas. Esta disminución tendrá la consideración de prima a fondo perdido y no podrá exceder del 30 por 100 de dicho presupuesto protegible.

2ª) Para el cálculo de la cuota de amortización que ha de satisfacer el beneficiario se entenderá que el Instituto Nacional de la Vivienda ha concedido el 75 por 100 de la cantidad total que ha de reintegrar el cesionario, deducido, en su caso, el importe de la prima a que se refiere el párrafo anterior, en concepto de anticipo, y el 25 por 100 restante como préstamo al 5 por 100 de interés anual.

3ª) El Instituto Nacional de la Vivienda podrá exigir de los futuros propietarios de las viviendas, en concepto de entrega inicial a cuenta del precio, la cantidad que se señale en cada caso, atendiendo las circunstancias que concurran. Esta cantidad se deducirá de la que se entienda concedida en concepto de préstamo.

Excepcionalmente, las viviendas a que este artículo se refiere podrán ser cedidas en régimen de arrendamiento cuando, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, se estime conveniente esta forma de cesión por motivos de interés público o social o porque los beneficiarios ostenten la condición de funcionarios públicos. El alquiler se fijará de acuerdo con las normas contenidas en la sección tercera del capítulo VI de este Reglamento, deduciendo la prima concedida del presupuesto protegible de la vivienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder las viviendas construidas al amparo de este régimen excepcional a las Entidades u Organismos encargados de su construcción, quienes deberán reintegrarle del importe del presupuesto protegible, deducida, en caso

de que proceda, la prima a la construcción acordada por el Ministro de la Vivienda. La entidad cesionaria se subrogará en los derechos y obligaciones derivados de este régimen, concediendo las viviendas a los beneficiarios en acceso diferido a la propiedad, de acuerdo con las normas contenidas en este artículo.

Artículo 34

Los alojamientos construidos por el Instituto Nacional de la Vivienda quedarán de la propiedad de este Organismo, el cual, mediante el correspondiente convenio, podrá ceder la disponibilidad de su uso a los Ayuntamientos respectivos u otros Organismos de carácter público, los cuales asumirán, en tal caso, la obligación de cuidar de su administración, conservación y entretenimiento y de subvenir a los gastos que por cualquier otro concepto se originen. Los ocupantes de los alojamientos lo serán a título de precario, sin perjuicio de que deban satisfacer al Organismo cesionario las cuotas que, en cada caso, señale el Instituto Nacional de la Vivienda, a propuesta de aquél, en compensación de los gastos que se deriven de la obligación asumida. Las cuotas fijadas por el Instituto Nacional de la Vivienda podrán ser incrementadas en los casos comprendidos en la causa segunda del art. 122 de este Reglamento, por el procedimiento señalado en el art. 123 del mismo.

Artículo 35

El régimen de uso y utilización de los locales de negocio construidos al amparo de los preceptos contenidos en esta sección será el mismo que se aplique a las viviendas o alojamientos del grupo en que se hallen situados, y su valoración y adjudicación se regirán por las normas específicas que a dichos locales sean aplicables.

En los locales de negocio situados en unidades vecinales de alojamientos, los contratos celebrados para su utilización se extinguirán en el momento en que se notifique a los usuarios el acuerdo de demolición o traslado de la respectiva unidad.

Artículo 36

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder, en régimen de acceso diferido a la propiedad, y mediante el correspondiente convenio:

- a) Las construcciones escolares por él promovidas a las Corporaciones locales, Instituciones de la iglesia o del Movimiento.
- b) Los edificios religiosos, a las personas o instituciones que señalen los Ordinarios diocesanos.
- c) Los edificios del Movimiento a la Secretaría General o a la Delegación u Organización que teniendo personalidad jurídica hayan de realizar sus actividades en tales edificios.
- d) Los demás edificios y servicios complementarios, a personas o entidades de carácter público o privado.

La amortización de estos edificios o servicios por los cesionarios implicará el reintegro al Instituto Nacional de la Vivienda de las cantidades invertidas en su construcción, en el plazo máximo de veinticinco años, sin que las aplazadas devenguen interés alguno, y pudiendo el Instituto, con autorización del Ministro del Departamento, utilizar la facultad concedida en la norma primera del art. 33 de este Reglamento.

Con carácter excepcional, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá ceder el uso de las construcciones, edificios y servicios a que se refiere el presente artículo a organismos oficiales y religiosos o del Movimiento, mediante el pago de un canon que fijará el Instituto Nacional de la Vivienda, atendiendo las circunstancias que concurran y siempre que asuman la obligación de regentar las construcciones y de satisfacer, a su costa, los gastos de entretenimiento, conservación y reparación y los tributos estatales y locales que, en su caso, sean exigibles. Tratándose de construcciones escolares financiadas en parte por el Ministerio de Educación y Ciencia, la cesión también deberá ser autorizada por el Ministro de dicho Departamento.

Artículo 37

Las superficies destinadas a viales, parques y jardines, espacios libres y servicios urbanísticos de carácter público de los grupos de viviendas construidos al amparo del régimen regulado en esta sección, serán cedidos formalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 67 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, a los municipios respectivos, a quienes corresponderá, a partir de tal momento, la titularidad, conservación y régimen de dichos bienes. Las redes de los servicios públicos serán cedidas a las citadas corporaciones o a las Empresas que por título legítimo tengan a su cargo la prestación de los citados servicios, en las condiciones que se pacten en cada caso.

Será aplicable lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del art. 21 de este Reglamento a los espacios libres que no tengan carácter de públicos.

CAPITULO IV BENEFICIOS

SECCION PRIMERA Normas generales

Artículo 38

El Estado podrá conceder para la construcción de las "Viviendas de Protección Oficial", con la intervención del Instituto Nacional de la Vivienda, los siguientes beneficios, de acuerdo con las normas contenidas en el presente capítulo:

- a) Exenciones y bonificaciones tributarias.
- b) Préstamos con interés.
- c) Anticipos sin interés, reintegrables a largo plazo.
- d) Subvenciones y primas a fondo perdido.
- e) Derecho a la expropiación forzosa de los terrenos.

Artículo 39

El Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previo informe del de Hacienda, al revisar periódicamente los Planes Nacionales de Vivienda, fijará los beneficios que puedan ser concedidos, atendiendo al destino, grupo y categoría de las viviendas, a su emplazamiento geográfico y, en su caso, a la naturaleza del promotor.

Artículo 40

Los términos municipales en los que se estime que existen viviendas suficientes para dar alojamiento a las personas empadronadas como residentes en el respectivo censo municipal, así como aquéllos en que la promoción privada se oriente a la construcción de viviendas que no resulten adecuadas a las necesidades de dichas personas podrán ser declarados "zona saturada".

El Instituto Nacional de la Vivienda, previos los informes que estime oportunos, propondrá los Municipios en que por concurrir las circunstancias señaladas en el párrafo anterior deben declararse "zona saturada". Esta declaración podrá referirse a toda clase de "Viviendas de Protección Oficial" o a alguno de sus grupos, categorías y tipos.

La declaración de "zona saturada", ya sea total o parcial, así como la revocación de la misma, se hará por acuerdo del Gobierno, a propuesta del Ministro de la Vivienda.

Como consecuencia de esta declaración no se podrá autorizar la promoción de "Viviendas de Protección Oficial" a las que en la zona saturada se construyan, o a los grupos, categorías y tipos a que se refiera.

Artículo 41

Para la construcción de edificios o establecimiento de las instalaciones y servicios complementarios comprendidos en el apartado D) del art. 7, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá otorgar a los promotores, además de los beneficios establecidos en los apartados a) y e) del art. 38, todos o algunos de los siguientes:

1º) Cesión de terrenos, propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda, por adjudicación directa en el precio y condiciones que la pacten, guardando lo establecido en la sección tercera del capítulo II de este Reglamento.

2º) Concesión de auxilios económicos para la adquisición de terrenos y financiación de la construcción de los edificios o establecimientos de las instalaciones o servicios de que se trate.

SECCION SEGUNDA

Exenciones y bonificaciones tributarias

Artículo 42

Las exenciones y bonificaciones tributarias se concederán, de acuerdo con las disposiciones reguladoras de los respectivos tributos, a todas las construcciones que con arreglo a las normas de este Reglamento se califiquen como "Viviendas de Protección Oficial".

Artículo 43

1º) Gozarán de exención total del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

A) En cuanto grava las transmisiones "inter vivos", los actos y contratos siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el art. 66 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. Los contratos de promesa de venta, adquisición a título oneroso, arrendamiento y cesión gratuita de los terrenos, así como los de derecho de superficie y de elevación de edificios que se otorguen con la finalidad de construir "Viviendas de Protección Oficial". La existencia de construcciones que hayan de derribarse para edificar no será obstáculo para gozar de la exención.

Para el reconocimiento de esta exención bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir "Viviendas de Protección Oficial", y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que se obtenga la calificación provisional.

2. La primera transmisión cuando tenga lugar por actos "inter vivos" del dominio de las "Viviendas de Protección Oficial" ya se haga por edificios, bloques completos o separadamente por viviendas o locales, así como la de los servicios y urbanización, siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a su calificación definitiva. Este plazo será de veinte años cuando la transmisión tenga por objeto viviendas calificadas definitivamente para ser cedidas en arrendamiento. La venta anterior a dicha calificación deberá ajustarse, para gozar de la exención, a los requisitos establecidos en el art. 114 de este Reglamento.

Esta exención se aplicará a la primera y posteriores transmisiones, así como a la resolución, aun por mutuo acuerdo, que otorgue el Instituto Nacional de la Vivienda y la Obra Sindical del Hogar en el plazo de veinte años, a partir de la calificación definitiva de las viviendas a que dichos actos o contratos se refieran.

3. Las donaciones a favor de Entidades públicas o benéficas con destino a la financiación de la construcción de "Viviendas de Protección Oficial", así como para su adquisición al objeto de cederlas en régimen de arrendamiento.

4. La constitución, modificación, ampliación, división, prórroga expresa o cancelación de

hipotecas establecidas en garantía de anticipos sin interés otorgados por el Instituto Nacional de la Vivienda, en concepto de auxilio directo para la construcción de "Viviendas de Protección Oficial"; la constitución y cancelación de la garantía para asegurar el pago del precio aplazado en la compraventa de viviendas acogidas a dicha protección y las que han de constituir los promotores, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 111, párrafo tercero de este Reglamento.

5. Los contratos de préstamo hipotecario que se soliciten antes de obtener la calificación definitiva de "Viviendas de Protección Oficial", cualquiera que fuese la fecha de su concesión, así como la ampliación, modificación, división, prórroga expresa o extinción de dichos préstamos.

6. La modificación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos destinados a la construcción de "Viviendas de Protección Oficial".

7. Los préstamos, anticipos, subvenciones y primas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda y su modificación, división, prórroga, amortización y extinción.

8. La constitución, ampliación de capital y fusión de las Sociedades inmobiliarias, cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de "Viviendas de Protección Oficial".

9. La emisión, transformación y amortización de obligaciones, sean o no hipotecarias, realizadas por Sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de "Viviendas de Protección Oficial", siempre que su emisión haya sido aprobada previamente por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Las exenciones a que se refieren los números 1, 2, 4 y 5 se entenderán concedidas con carácter provisional y condicionadas al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

B) En cuanto grava los actos Jurídicos documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 101, número 15, del apartado 2 del texto refundido, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, y revisado por Decreto 1051/1968, de 27 de mayo.

Las escrituras públicas de segregación, agrupación y agregación de terrenos que se destinen a la construcción de "Viviendas de Protección Oficial", las que se otorguen para la segregación de viviendas, locales de negocio, edificios y servicios complementarios acogidos a dicha protección; la división material de edificios y las agrupaciones de las respectivas viviendas destinadas a familias numerosas y, en general, todas aquéllas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con "Viviendas de Protección Oficial", no sujetos a los títulos primero y segundo del libro segundo del texto refundido de la Ley Reguladora de los Impuestos generales sobre Sucesiones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o del Impuesto general sobre el Tráfico de las Empresas.

2º) Gozarán de un 90 por 100 de reducción en la base liquidable del Impuesto general de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuanto grava el aumento de valor de las fincas rústicas y urbanas, de acuerdo con lo establecido en el art. 95 del texto refundido del referido Impuesto, aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril.

1. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por las transmisiones de terrenos para construcción de "Viviendas de Protección Oficial" a que se refiere el número 1, apartado 1º A), de este artículo. Esta exención se concederá con carácter provisional y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para las "Viviendas de Protección Oficial".

2. El aumento de valor que se ponga de manifiesto por la primera transmisión de "Viviendas de Protección Oficial", siempre que tenga lugar después de su calificación provisional y antes de haber transcurrido seis años, contados a partir de su terminación.

3. El aumento de valor que se ponga de manifiesto en las transmisiones de "Viviendas de Protección Oficial" declaradas exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en el número 2 del apartado 1º A), de este artículo, con los mismos requisitos y plazos que en dicho precepto se establecen.

3º) Estarán exentas del Impuesto General sobre Sucesiones las adquisiciones a que se refieren los números 1 y 3 del apartado 1º A), de este artículo cuando tengan lugar por herencia o legado, de acuerdo con lo que dispone el art. 19, número 1, apartado 8, del texto refundido aprobado por Decreto 1018/1967, de 6 de abril, revisado por el 1051/1968, de 27 de mayo.

Artículo 44

Según dispone el art. 30 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre las Rentas de Capital, aprobado por Decreto 3357/1967, de 23 de diciembre.

1º) Se bonificarán en el 90 por 100 las cuotas de:

1. Los intereses de préstamos hipotecarios concedidos para financiar la construcción o adquisición de "Viviendas de Protección Oficial", siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

2. Los intereses de los préstamos concedidos por las Entidades o Empresas a su personal que se destinen a la adquisición de "Viviendas de Protección Oficial" o para la adquisición de las que disfruten en alquiler, con destino a domicilio habitual y siempre que el interés no exceda del 4,5 por 100.

2º) Se aplicará una bonificación del 50 por 100 a las cuotas de los intereses que devenguen los precios aplazados de "Viviendas de protección Oficial" en su primera enajenación, siempre que dichos intereses no excedan del 4,5 por 100.

Artículo 45

Según dispone el art. 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto General sobre la Renta de Sociedades y demás entidades Jurídicas, aprobado por Decreto 3359/1967, de 23 de diciembre, se bonificará el 90 por 100 de la parte de cuota que corresponda a los beneficios que las Sociedades y demás entidades destinen e inviertan:

1. En la construcción de las "Viviendas de Protección Oficial", siempre que sean destinadas exclusivamente a su personal.

2. En la suscripción de obligaciones emitidas por el Instituto Nacional de la Vivienda o Por Entidades constructoras autorizadas por el mismo cuya finalidad sea la construcción de "Viviendas de Protección Oficial", y

3. En la suscripción de obligaciones emitidas por promotores de "Viviendas de protección Oficial" para su explotación en forma de arriendo autorizados para dicha emisión por el Ministerio de la Vivienda, y también con carácter especial por el de Hacienda. Será sometido a gravamen en su 90 por 100 el producto de la enajenación de los referidos valores no aplicado a idéntica finalidad y si entre la suscripción y la venta no hubiesen transcurrido cinco años. Lo anteriormente establecido no será de aplicación en los casos de amortización de títulos con arreglo al cuadro previsto en su emisión.

Esta bonificación será aplicable en la cuantía y en los supuestos expresados al Gravamen Especial del 4 por 100 exigible a las Sociedades Anónimas, que fue establecido por el art. 104 de la Ley 41/1964, de 11 de junio.

Artículo 46

Estarán exentas del Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas, según lo establecido en el apartado 11 del art. 34 del texto refundido de la Ley reguladora del referido Impuesto, aprobado por Decreto 3314/1967, de 29 de diciembre, y revisado por el 1050/1968, de 27 de mayo.

Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción de las siguientes "Viviendas de Protección Oficial":

A) Todas las comprendidas en el grupo segundo del artículo 3 del texto refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto 2131/1963, de 24 de julio, y

B) Las comprendidas en el grupo I cuyo coste no exceda de 576.000 pesetas o del límite establecido, o que se establezca por la legislación vigente sobre "Viviendas de Protección

Oficial" y siempre que cumplan los demás requisitos exigidos por la misma.

Artículo 47

Las "Viviendas de Protección Oficial" gozarán durante un plazo de veinte años, a partir de la fecha de terminación de la construcción, de una bonificación del 90 por 100 de la base imponible de la Contribución Territorial Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 12, apartado 6, del texto refundido de la Ley reguladora de dicha Contribución, aprobado por Decreto 1251/1966, de 12 de mayo.

Esta misma bonificación será aplicable a todo recargo, arbitrio, derecho o tasa establecidos por el Estado, las Diputaciones Provinciales, Cabildos Insulares o Ayuntamientos, incluso los que gravan la ejecución misma de las obras, aun cuando éstos fueran exigibles con anterioridad a dicha fecha. Se exceptúan de la bonificación las tasas y contribuciones especiales que pudieran establecer para la realización de las obras y servicios de urbanización, así como las tasas convalidadas por los Decretos 314, 315 y 316, de 25 de febrero de 1960.

La bonificación del 90 por 100 se aplicará también al arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos, en las transmisiones con destino a la construcción de "Viviendas de Protección Oficial" y en la primera transmisión de éstas, así como a la tasa de equivalencia que le sustituye en cuanto a las Sociedades. Para gozar de esta bonificación deberán cumplirse los mismos requisitos que se exige en el párrafo 1 del apartado A) del número 1º del art. 43 de este Reglamento.

El arbitrio sobre solares sin edificar dejará de exigirse desde la fecha en que se inicien las obras de construcción de "Viviendas de Protección Oficial", sin perjuicio de que se exija nuevamente cuando, por causas imputables al promotor, aquéllas experimenten dilación o interrupciones injustificadas, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda.

Al finalizar el plazo de bonificación de veinte años será repercutible sobre las rentas autorizadas el importe total de las cantidades que se empiecen a abonar por contribuciones y demás gravámenes. Igualmente lo serán los incrementos posteriores de unas y otros.

Artículo 48

El reconocimiento de las exenciones y bonificaciones tributarias a que se refieren los artículos anteriores se hará por las oficinas de Hacienda y las de las respectivas Corporaciones Locales, previa la tramitación que corresponda, de conformidad con las normas que regulen cada tributo.

SECCION TERCERA

Préstamos con interés

Artículo 49

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar a los promotores y a los compradores de "Viviendas de Protección Oficial" de cualquiera de los dos grupos establecidos en el art. 6 para que obtengan préstamos con interés, en la cuantía y condiciones que se determinan en esta Sección.

Podrán concederse estos préstamos por el Banco de Crédito a la Construcción, Instituto Nacional de previsión, Instituto Social de la Marina, Mutualidades y Montepíos Laborales. Cajas de Ahorros y cualquier otra entidad de crédito, pública o privada, en la forma que determine el Ministerio de Hacienda.

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder préstamos, con cargo a sus presupuestos, cuando lo aconsejen el interés social de los proyectos y el carácter público de los promotores, así como para la construcción de viviendas que sirvan de alojamiento permanente a Párrocos y Sacerdotes al servicio de parroquias e iglesias existentes o que

se construyan en lo sucesivo, cualquiera que sea su emplazamiento, siempre que fuesen promovidos por los Ordinarios diocesanos o con su autorización.

Artículo 50

Los préstamos se otorgarán con arreglo a las normas establecidas por el Plan en vigor en cada momento, en las siguientes condiciones:

- a) Tipo de interés fijado por el Gobierno, a propuesta de Ministerio de Hacienda.
- b) Plazo de amortización no inferior a diez años, ni superior a treinta.
- c) Exenciones y bonificaciones tributarias que en cada caso sean aplicables, según las disposiciones tributarias en vigor que, con carácter general, se reconocen en la Ley de "Viviendas de Protección Oficial".
- d) Garantía de primera hipoteca sobre el terreno y construcciones. Las Entidades de crédito podrán acceder a la posposición de la hipoteca constituida a su favor cuando consideren que la garantía que de ella resulte es suficiente para la efectividad de sus créditos. Cuando no sea posible la constitución de garantía hipotecaria y el promotor sea alguno de los Organismos a que se refiere el art. 59 podrá sustituirse por otra que la entidad de crédito que otorgue el préstamo estime suficiente.
- e) Garantía adicional de pago por el Instituto Nacional de la Vivienda, en su caso, conforme al art. 52.

Artículo 51

La cuantía de los préstamos a los promotores, cuando se autorice su concesión, se fijará de acuerdo con las siguientes normas:

1ª) En las viviendas del grupo I no podrá exceder del 60 por 100 del presupuesto protegible.

2ª) En las viviendas de primera, segunda y tercera categoría del grupo II la cifra del préstamo, sumada a la cantidad concedida en concepto de anticipo, no excederá del 80 por 100 del presupuesto protegible, cuando sean promovidas por las personas y Entidades comprendidas en los apartados a) y b) del art. 22, y del 90 por 100 de dicho presupuesto cuando lo fuesen por cualquiera de los restantes promotores relacionados en el expresado artículo.

El importe de la prima a la construcción, cuando fuese otorgado este beneficio, se sumará a la del anticipo para determinar la cifra máxima del préstamo.

3ª) En la categoría de viviendas subvencionadas la cuantía de los préstamos se fija en 600 pesetas por metro cuadrado de superficie construida, cifra que se elevará a 900 pesetas en las viviendas de superficie construida entre 75 y 150 metros cuadrados. Cuando la superficie de las viviendas exceda de 90 metros cuadrados, cada una de ellas, para obtener este beneficio, estará compuesta por un mínimo de cinco piezas habitables, un cuarto de baño completo y otro de aseo con lavabo, ducha e inodoro. Las cifras determinantes de la cuantía del préstamo en esta categoría de viviendas se modificarán por acuerdo del Consejo de Ministros, previo informe del de Hacienda, al revisarse el módulo de construcción, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1º del art. 5 de este Reglamento. La modificación de la cuantía del préstamo únicamente será aplicable a los proyectos de viviendas que no hayan obtenido, en la fecha de publicación del citado acuerdo, la calificación de provisional.

4ª) El Instituto Nacional de la Vivienda fijará la cuantía máxima del préstamo en la cédula de calificación provisional de las viviendas de los grupos y categorías expresados en las normas primera y segunda de este artículo, de acuerdo con las disposiciones que al efecto dicten los Ministerios de Hacienda y de la Vivienda y teniendo en cuenta las circunstancias de los promotores, el destino y categoría de las viviendas y la localización e interés social de los proyectos. Los promotores, obtenida la calificación provisional, solicitarán el préstamo de las Entidades de crédito que hayan de concederle.

Artículo 52

La garantía adicional de pago a que se refiere el apartado e) del art. 50 podrá concederse por el Instituto Nacional de la Vivienda cuando circunstancias extraordinarias así lo aconsejen, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

Esta garantía no podrá exceder del importe del principal, intereses y gastos fijados en la escritura de concesión del préstamo y se formalizará en la propia escritura, en otra posterior o en acta administrativa.

El Instituto Nacional de la Vivienda, como fiador del prestatario, podrá utilizar en su favor el beneficio de excusión y demás derechos que le concede la legislación común.

Artículo 53

Sin perjuicio de las normas que sean exigibles en cada caso, las Corporaciones locales quedan autorizadas para concertar préstamos y emitir obligaciones con destino a la construcción de "Viviendas de Protección Oficial" y adquisición de los terrenos precisos.

Los préstamos a que se refiere el párrafo anterior podrán concertarse con el Banco de Crédito Local de España.

Los presupuestos extraordinarios de las Corporaciones Locales para los fines expresados en el párrafo primero de este artículo se tramitarán por procedimiento de urgencia.

Servirá de base a dichos presupuestos el importe de los terrenos, según tasación pericial, que haya acordado adquirir la Corporación, y, en su caso, el proyecto de las obras, al que se acompañarán los estudios financieros y las condiciones del préstamo o de las emisiones de obligaciones para cubrir la aportación asignada a la Entidad.

Los expedientes a que se refiere el presente artículo serán sometidos al Ministerio de Hacienda, que resolverá en el plazo de dos meses, contados desde la fecha del envío por su respectiva Delegación.

Para que el Instituto Nacional de la Vivienda conceda la calificación provisional a los proyectos de construcción de "Viviendas de Protección Oficial" será indispensable justificar la aprobación del presupuesto extraordinario.

Artículo 54

La Organización Sindical podrá emitir obligaciones destinadas al cumplimiento de los fines indicados en el párrafo primero del artículo anterior, previos los trámites exigidos al efecto por las normas que sean aplicables.

Artículo 55

Si el préstamo con interés se hubiera concedido directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda, su importe se entregará una vez satisfechas la totalidad del anticipo contra certificaciones de obras, en la forma establecida para éste en el art. 60 de este Reglamento.

Artículo 56

Los contratos de concesión de préstamos con interés con garantía hipotecaria que se otorguen por el Instituto Nacional de la Vivienda se formalizarán en documento notarial, compareciendo el Director general, o funcionario en quien delegue, en representación de dicho Organismo, y el promotor o su representante legal o voluntario.

La cancelación total o parcial de la hipoteca será formalizada mediante documento notarial en el que se acreditará la extinción total o parcial del préstamo garantizado.

Para la inscripción de los referidos actos en el Registro de la propiedad será bastante la copia autorizada de la escritura pública otorgada.

Anticipos sin interés

Artículo 57

El anticipo sin interés se concederá por el Instituto Nacional de la Vivienda o por el Banco de Crédito a la Construcción, en concepto de auxilio directo a los promotores de viviendas comprendidas en el grupo II del art. 6 de este Reglamento, en la forma y cuantía que se especifica en la presente Sección.

Artículo 58

La cantidad que en concepto de anticipo se podrá conceder para cada expediente se fijará con arreglo a las normas a que se refiere el art. 39, sin que pueda exceder de los límites siguientes:

- a) Del 35 por 100 del presupuesto protegible, para las Viviendas de primera categoría.
- b) Del 50 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de segunda categoría.
- c) Del 75 por 100 del mismo presupuesto para las viviendas de tercera categoría.

Artículo 59

El anticipo se concederá en la forma establecida para el préstamo en el art. 56 de este Reglamento, con garantía de segunda o primera hipoteca a favor del Organismo que lo otorgue, según que exista o no préstamo complementario. Deberá reintegrarse en el número de anualidades que se fije en la calificación provisional. El plazo de devolución empezará a contarse a partir de la fecha de la calificación definitiva de las viviendas.

Podrá sustituirse la garantía hipotecaria por otra que estime suficiente el organismo que conceda el anticipo, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- 1ª) Que no sea posible constituir la hipoteca en garantía del anticipo.
- 2ª) Que el promotor sea alguno de los Organismos oficiales del Estado o Entidad estatal autónoma, o bien cualquier otro organismo oficial a quien se haya autorizado por Decreto este régimen especial.
- 3ª) Que las viviendas hayan de quedar integradas en el patrimonio del Organismo promotor y éste se halle al corriente en sus obligaciones para con el organismo que conceda el anticipo.

En estos casos el promotor deberá consignar en sus presupuestos las cantidades necesarias para el abono de las anualidades de amortización, afectando a su pago, expresamente, los productos de las viviendas construidas por el mismo.

Artículo 60

El importe de los anticipos se irá entregando después de que haya sido invertida la total aportación del promotor, a medida que avance la construcción y sean aprobadas las correspondientes certificaciones de obra por el Instituto Nacional de la Vivienda. Estas certificaciones abarcarán períodos no inferiores a un mes.

Artículo 61

En caso de que el promotor haya obtenido de una Entidad de crédito préstamo complementario, será condición precisa para la entrega de cantidades a cuenta del anticipo, en la forma regulada en el artículo anterior, que acredite la formalización del contrato de préstamo en escritura pública.

No obstante, podrán entregarse las cantidades en que consista el anticipo una vez invertida la aportación del promotor, cuando justifique este la concesión del préstamo y que por causas ajenas a su voluntad no ha podido ser formalizado en escritura pública.

En este caso, se retendrá el 10 por 100 de las cantidades que se entreguen en concepto de anticipo, siendo satisfecho cuando se otorgue e inscriba en el Registro de la Propiedad la escritura de concesión del préstamo hipotecario o el promotor haya invertido en la construcción el importe de éste además de su aportación inicial.

La cancelación total o parcial de la hipoteca que garantice el anticipo se efectuará en la forma determinada para la del préstamo en el art. 56 de este Reglamento.

SECCION QUINTA

Subvenciones y primas a la construcción

Artículo 62

La subvención consistirá en la entrega de 30.000 pesetas por vivienda a fondo perdido, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder a las viviendas comprendidas en el art. 6 de este Reglamento, que se califiquen como "Viviendas de Protección Oficial", subvencionadas. Este beneficio será incompatible con la prima a la construcción.

Artículo 63

La subvención se abonará por el Instituto Nacional de la Vivienda, una vez otorgada la calificación definitiva.

No obstante, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá abonar la mitad del importe de la subvención una vez que el edificio esté cubierto aguas y que el promotor acredite el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1º) Que el expediente comprenda mas de 500 viviendas.

2º) Que haya inscrito la escritura de obra comenzada a que se refiere el apartado b) del art. 97.

3º) Que ofrezca garantía suficiente, a juicio del Instituto Nacional de la Vivienda, que asegure la devolución de la cantidad percibida si no se termina la construcción de las viviendas o no se califican éstas definitivamente. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá dispensar de esta garantía a los promotores que sean órganos del Estado, Entidades Estatales Autónomas u otros organismos oficiales, comprendidos en el art. 22 de este Reglamento, así como aquéllos a los que por Decreto se haga extensivo este régimen.

Artículo 64

Las primas a la construcción consistirán en la entrega de una cantidad a fondo perdido, compatible con el préstamo y el anticipo, pero no con la subvención, que el Instituto Nacional de la Vivienda podrá conceder en casos de reconocido interés social, en la cuantía necesaria para acomodar las rentas o cuotas de amortización de las viviendas a la capacidad económica de los usuarios de las mismas, sin que puedan exceder del 20 por 100 del presupuesto protegible de las viviendas, salvo para las que se hayan de construir en el régimen excepcional regulado en la sección segunda del capítulo III de este Reglamento.

Estas primas sólo podrán concederse a los promotores de los apartados c), e), g), h) y l) del art. 23 de este Reglamento y para viviendas de tercera categoría que se cedan en régimen de alquiler o acceso diferido a la propiedad.

Artículo 65

El importe de la prima se entregara después de que haya sido invertido el anticipo y, en su caso, el préstamo, previa la presentación de las correspondientes certificaciones de obra.

SECCION SEXTA

Expropiación forzosa

Artículo 66

Para la construcción de "Viviendas de Protección Oficial" los promotores podrán obtener, en casos excepcionales, el beneficio de expropiación forzosa. Serán expropiables para este fin los terrenos necesarios para la ejecución del proyecto, las edificaciones existentes en los mismos y los derechos personales o reales que afecten a unos y otras.

Artículo 67

La tramitación del expediente de expropiación se efectuará por el Instituto Nacional de la Vivienda, ajustándose a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957, sin perjuicio de la aplicación, cuando sea procedente, de los procedimientos especiales contenidos en dicha Ley y de los declarados vigentes en el Decreto de 23 de diciembre de 1955.

La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación se hará por acuerdo del Consejo de Ministros y habrá de recaer sobre un proyecto aprobado por el Instituto Nacional de la Vivienda en el que resulte demostrada la conveniencia de su ejecución, la aptitud de los terrenos para que en ellos se construyan los edificios incluidos en el proyecto y la negativa de los titulares a enajenar los bienes y derechos expropiados a un precio razonable.

Para la declaración de utilidad pública será preciso que en el oportuno expediente figure el informe favorable del Ayuntamiento o del Organismo urbanístico competente.

Artículo 68

En la transmisión de dominio de los inmuebles expropiados se considerará como documento auténtico para la inscripción o inmatriculación, en su caso, a favor del adquirente en el Registro de la Propiedad, el acta de ocupación de los bienes expropiados, acompañada de la correspondiente al pago efectuado o del resguardo del depósito del importe del justiprecio fijado por la Administración o, en su caso, por el Jurado de Expropiación. Dicho documento tendrá todo el valor y eficacia de un título de propiedad a favor del beneficiario de la expropiación.

Artículo 69

El Instituto Nacional de la Vivienda es el órgano de la Administración expropiante de los bienes y derechos precisos para la construcción de "Viviendas de Protección Oficial", cualquiera que sea el beneficiario. En el caso de que éste sea persona o entidad distinta del Instituto Nacional de la Vivienda, se le considerará como interesado en el procedimiento expropiatorio a todos los efectos y deberá abonar los gastos derivados del mismo.

Artículo 70

Excepcionalmente, y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes cuya expropiación se considere necesaria para el desarrollo de un proyecto de construcción de "Viviendas de Protección Oficial". Esta declaración podrá hacerse en cualquier momento.

Artículo 71

La expropiación con carácter de urgencia a que se refiere el artículo anterior se llevará a efecto de acuerdo con las disposiciones contenidas a este respecto en la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa y en los artículos siguientes de este Reglamento.

Artículo 72

Una vez extendida el acta previa a la ocupación con los requisitos exigidos por el art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, deberá leerse a los concurrentes y firmarse por los mismos y en caso de negarse alguno o algunos de aquéllos a firmarla se hará constar así expresamente.

Si al levantamiento de este acta previa no acudiese el Alcalde o su Delegado, se suspenderá la diligencia, tomándose por el representante del Instituto Nacional de la Vivienda el acuerdo establecido al efecto en el art. 57, párrafo primero del Reglamento de Expropiación Forzosa. Si tampoco concurre el Alcalde o su delegado, después de la segunda citación, se levantará el acta sin su presencia y se dará cuenta al Gobernador Civil.

La consignación de las cantidades procedentes en la Caja General de Depósitos se hará de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Expropiación Forzosa y en el de la propia Caja quedando sometidos estos depósitos a la regulación contenida en estas disposiciones.

Artículo 73

Efectuado el depósito y abonada o consignada, en su caso, la indemnización de perjuicios, el Instituto Nacional de la Vivienda, procederá, según los casos a tomar posesión o dársela al promotor beneficiario, para lo cual fijará día y hora en que haya de tener lugar, notificándolo, de acuerdo con Las normas contenidas en la Ley de Procedimiento Administrativo, al promotor beneficiario, en su caso, al expropiado y demás interesados.

La posesión se formalizará mediante acta en la que el representante del Instituto Nacional de la Vivienda no admitirá otras manifestaciones que aquellas que permitan precisar los extremos que han de consignarse en la misma.

Artículo 74

Sobre el justiprecio acordado definitivamente, el beneficiario vendrá obligado a abonar, en todo caso, la indemnización equivalente al interés legal de la cantidad fijada como justiprecio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1964 y en el Reglamento para su aplicación de 26 de abril de 1957.

CAPITULO V

TRAMITACION DE EXPEDIENTES Y EJECUCION DE LAS OBRAS

Artículo 75

Los expedientes para la concesión de los beneficios legales para la construcción de "Viviendas de Protección Oficial" se tramitarán con sujeción a las normas contenidas en este Reglamento.

Por el Ministerio de la Vivienda podrán dictarse normas especiales que regulen la presentación, tramitación y calificación de proyectos de "Viviendas de Protección Oficial" promovido por las entidades oficiales enumeradas en el art. 22 de este Reglamento.

SECCION PRIMERA

Solicitud inicial

Artículo 76

El expediente para la construcción de "Viviendas de Protección Oficial" se iniciará por el promotor, mediante solicitud por duplicado, ajustada a modelo oficial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de los terrenos y, en caso de que los solicitantes no sean los propietarios, acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos. Si se pretendiese obtener el beneficio de expropiación forzosa, el promotor deberá acreditar la necesidad de la construcción de las

viviendas en los terrenos cuya expropiación se pretende acompañando relación concreta e individualizada de éstos y informe favorable del Ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo acreditativo de que la construcción que se proyecta está de acuerdo con los planes de ordenación urbana de la localidad respectiva, así como justificación bastante de la negativa de los titulares de bienes y derechos que hayan de ser expropiados o enajenados en precio razonable.

b) Plano de situación de los terrenos e informe de Arquitecto sobre aptitud de los mismos para la edificación prevista. Si los terrenos careciesen de algunos de los servicios urbanísticos que sean exigibles, de acuerdo con las ordenanzas municipales o las que dicte el Instituto Nacional de la Vivienda, se indicarán cuáles son éstos, comprometiéndose el promotor a instalarlos e incluirlos en el proyecto si la solicitud fuese admitida.

c) Certificado expedido por el Ayuntamiento, acreditativo de la vecindad del solicitante si la vivienda se destinase a uso propio.

d) Declaración del promotor expresiva de las obras cuya realización se propone, que podrá acompañarse de boceto o croquis explicativo.

Las solicitudes de iniciación del expediente se presentarán en los plazos y forma que regulen los programas de actuación a que se refiere el art. 4 de este Reglamento.

Artículo 77

Las solicitudes presentadas serán seleccionadas de acuerdo con los criterios filiados en los programas de actuación a que se refiere el art. 4 de este Reglamento y, en consecuencia, estimadas o desestimadas, autorizándose en el primer caso la presentación del respectivo proyecto y viniendo obligado el promotor al ingreso de la "Tasa de Viviendas de Protección Estatal", fijándose en la resolución los plazos que a tales efectos se le concedan.

Artículo 78

Una vez admitida a trámite la solicitud inicial, será precisa autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda para que pueda transmitirse por actos "inter vivos" la titularidad de expedientes y la propiedad de los terrenos sobre los que haya de construirse o se construya un proyecto de "Viviendas de Protección Oficial".

Dicha autorización podrá concederse a petición conjunta del cedente y cesionario siempre que acrediten suficientemente, a juicio de aquel Organismo, que el cesionario tiene al menos igual garantía y capacidad económica que el cedente, que no existe lucro en la transmisión, que las obras de construcción se ejecutan en su caso a ritmo normal y de acuerdo con los plazos fijados y que no existe perjuicio para terceros adquirentes de las viviendas.

Artículo 79

Los promotores a los que se les hubiese autorizado la presentación del proyecto deberán solicitar, dentro del plazo fijado, la calificación provisional mediante instancia por triplicado, ajustada al modelo oficial 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. Se indicará el número del documento nacional de identidad de todos los interesados.

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigue:

1º) Calificación del terreno como urbano, de reserva urbana o rústico.

2º) Expresión de los servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por las Ordenanzas municipales de aplicación.

c) Acta notarial de presencia autorizada dentro de los dos meses anteriores a la fecha de su presentación, que acredite que las obras no se han comenzado, haciendo constar

expresamente la superficie del solar. A esta acta se incorporará por el Notario autorizante el plano de situación de los terrenos, suficiente para su identificación.

d) Documentos justificativos del cumplimiento de la obligación de construir edificaciones complementarias o de la forma en que será cumplida en los casos en que la misma fuera exigible, habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

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 económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

f) Proyecto completo visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

El proyecto constará de:

1. Memoria.

2. Plano de situación a escala mínima 1: 1.000, que habrá de coincidir con el unido al acta notarial a que se refiere el apartado c) de este artículo.

3. Planos de conjunto y detalles necesarios y suficientes para que la obra quede perfectamente definida para su realización.

4. Pliegos de condiciones.

5. Presupuesto de ejecución material, tal como se define en el apartado g) del art. 5.

Se formularán por separado los presupuestos de ejecución material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

6. Presupuesto general, tal como se define en el apartado g) del art. 5.

Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

7. Presupuesto protegible, tal y como se define en el apartado h) del art. 5.

8. Pliego de características resumidas, en modelo oficial.

9. Cuestionario de datos estadísticos, en modelo oficial.

10. Estudio económico.

g) Los documentos que acrediten los requisitos exigidos en la sección sexta del capítulo IV, si se solicitare el beneficio de expropiación forzosa.

h) Relación completa de los asociados beneficiarios de las viviendas, con indicación de sus circunstancias personales y número de su documento nacional de identidad, cuando sean promovidas por las Cooperativas de Viviendas a que se refiere el apartado k) del art. 22 de este Reglamento.

i) Cuando se trate de proyectos que hayan de ser realizados por fases se presentará con el de la primera fase de urbanización del conjunto indicando el número de fases en que se divide el proyecto y delimitándolas en los planos, con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada una de las fases en que el proyecto se divida será objeto de calificación provisional independiente, en la que se habrán de incluir las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización que, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado, se hayan de ejecutar en la misma.

La calificación provisional de una o varias de las fases en que el proyecto se divida no otorgará al promotor el derecho a obtener la calificación de las restantes, que únicamente lo adquirirá al ser admitidas las solicitudes iniciales, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 77 de este Reglamento y con las normas contenidas en los programas de actuación vigentes en el momento de presentación de las mismas.

Artículo 80

Las solicitudes de calificación provisional y documentación complementaria serán informadas por los diferentes órganos del Instituto Nacional de la Vivienda en las materias de sus respectivas competencias.

Los servicios técnicos informaran si el proyecto se adapta a las disposiciones de este Reglamento, a las normas y ordenanzas aplicables y, especialmente, si el sistema de edificación proyectado es adecuado a las condiciones de todo orden de los terrenos en que se emplacen las viviendas.

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

Si el proyecto adoleciera de algún defecto técnico se requerirá al promotor para su rectificación, concediéndole un plazo que en ningún caso podrá exceder de sesenta días, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciera, se archivará el expediente sin más trámite. Del mismo modo se procederá, sin necesidad de nuevo requerimiento, en caso de que la rectificación efectuada por el promotor no corriera alguno de los defectos cuya subsanación le hubiese sido requerida.

Artículo 81

El Instituto Nacional de la Vivienda otorgará, si procediere, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes de sus órganos competentes.

Para la calificación provisional de los proyectos que hayan de ser realizados por fases serán de aplicación las normas contenidas en el apartado i) del art. 79 de este Reglamento.

La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso de alzada.

La calificación no podrá ser otorgada en ningún caso a proyectos de edificación si las obras están ya iniciadas.

Artículo 82

No obstante la prohibición contenida en el último párrafo del artículo anterior, podrá otorgarse excepcionalmente la calificación provisional, aun cuando la construcción esté iniciada, siempre que se trate de edificios oficiales religiosos y del Movimiento al servicio del núcleo urbano correspondiente y el Instituto Nacional de la Vivienda estime existan razones que aconsejen tal calificación.

También podrá otorgarse la calificación provisional de "Viviendas de Protección Oficial", previo informe de la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción a las que se proyecten con utilización de parte de edificaciones ya existentes declaradas de interés histórico, monumental o artístico o situadas en zonas, conjuntos o ciudades que hayan obtenido tal declaración y cuyas Ordenanzas obliguen a no modificar determinadas partes de los edificios.

Artículo 83

La cédula en la que se formalizará el acto administrativo de calificación provisional determinará:

a) Número, grupo, categoría, tipo y superficie de las viviendas, locales de negocio, edificaciones y servicios complementarios y obras de urbanización a las que se extienda la protección.

En relación con los locales de negocio se expresará además la situación que ocupen en el inmueble.

Si el proyecto se fuese a ejecutar en fases, en la calificación provisional de cada una de ellas se indicarán los servicios y obras de urbanización que deben estar en condiciones de utilización para obtener la calificación definitiva de cada fase.

b) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, en la Ley del Suelo y disposiciones complementarias, así como en las ordenanzas de volumen y edificación que formen parte en los planes de ordenación urbana. Dentro de la misma deberá distinguirse, en su caso.

1. La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.
 2. La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto.
 3. Los patios o superficies gravados por servidumbres civiles o administrativas, en favor de los predios colindantes.
- c) Beneficios que se otorgan de los enumerados en el art. 38 de este Reglamento.
 - d) Plazo para la ejecución de las obras y fecha de su iniciación, de acuerdo con lo establecido en los arts. 93 y 94 de este Reglamento.
 - e) Régimen de uso y utilización de las "Viviendas de Protección Oficial", especificando las rentas y el coste de los servicios que se prevé hayan de ser exigidos de los usuarios.

Artículo 84

Otorgada la cédula de calificación provisional no podrán modificarse los beneficios concedidos ni la clasificación dada a las viviendas en los grupos y categorías que se definen en el art. 6 de este Reglamento.

Del mismo modo, tampoco podrá modificarse el régimen de uso y utilización consignado en dicha cédula, salvo lo dispuesto en los arts. 126 y 134 de este Reglamento.

Para que pueda variarse la relación de asociados beneficiarios de Cooperativas de viviendas a que se refiere el apartado h) del art. 79 de este Reglamento, una vez otorgada la calificación provisional, será preciso obtener la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y que la sustitución de los asociados se efectúe de acuerdo con las normas contenidas en el Reglamento de la Cooperativa, aprobado por dicho Instituto.

Artículo 85

Cuando el promotor no haya iniciado o terminado la construcción de las viviendas en los plazos fijados en la cédula de calificación provisional o infringiera cualquiera de los que en ésta se señalen para la eficacia de la misma, quedará sin más decaído en los derechos que la calificación concede, lo que se declarará por la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, previa audiencia del interesado. Dicha declaración no tendrá la consideración de sanción.

Excepción hecha de los supuestos considerados en el párrafo precedente, paralizado un expediente por causa imputable al interesado, la Delegación Provincial del Ministerio le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo, con archivo de las actuaciones, lo que se acordará por la propia Delegación Provincial.

Los trámites que deben ser cumplidos por los interesados deberán realizarse por éstos en el plazo de diez días, a partir de la notificación correspondiente salvo en los casos en que la Ley de "Viviendas de Protección Oficial" fije plazo distinto. A los interesados que no lo cumplimentaran podrá declarárseles decaídos en su derecho al trámite de que se trate. Esta declaración no producirá por sí sola la caducidad del expediente, salvo en el caso de que el trámite sea inexcusable para la continuación del mismo y, efectuado el apercibimiento B que se refiere el párrafo anterior, transcurra el plazo señalado en el mismo para declarar la caducidad del expediente.

Artículo 86

Las calificaciones provisionales caducadas o anuladas podrán ser rehabilitadas por el Instituto Nacional de la Vivienda a favor de los acreedores del promotor por préstamos hipotecarios concedidos para la financiación de las viviendas cuando se les hayan adjudicado en paso de sus créditos en cualquier procedimiento judicial o en el extrajudicial regulado en el art. 129 de la Ley Hipotecaria y siempre que las obras hubiesen sido iniciadas dentro del plazo concedido en la calificación provisional y estén ejecutadas en el momento de presentar la solicitud de rehabilitación al menos en un 10 por 100 del importe del presupuesto de ejecución material.

Los acreedores adjudicatarios habrán de solicitar la rehabilitación en el plazo de tres meses desde que sea firme la adjudicación, expresando el plazo que consideren

necesario para la terminación de las obras, las condiciones de la construcción y las modificaciones que pretendieren introducir en el proyecto aprobado A esta solicitud se acompañará, según los casos, testimonio del auto o copia autorizada de la escritura notarial de adjudicación.

Artículo 87

Recibida la calificación provisional, el promotor deberá solicitar del Ayuntamiento la licencia municipal de edificación, que será otorgada o denegada en el plazo de dos meses, a partir de la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General de la Corporación: transcurrido este plazo sin haber obtenido resolución expresa sobre su petición el promotor deberá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si en el plazo de un mes no se notificara al interesado acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

Artículo 88

Los promotores que habiendo obtenido la cédula de calificación provisional dejaran transcurrir cuatro meses desde la fecha en que les fuere notificada su concesión sin presentar en la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda la correspondiente licencia o la justificación de su concesión por silencio administrativo, a que se refiere el artículo anterior, se entenderán decaídos en los derechos que la cédula concede, anulándose la misma, sin que sea requisito necesario para la declaración de esta caducidad requerimiento expreso al interesado.

SECCION TERCERA

Ejecución de obras

Artículo 89

Las obras de construcción de "Viviendas de Protección Oficial" podrán ser ejecutadas directamente o contratadas libremente por los promotores en los casos que a continuación se indican.

a) Los promotores comprendidos en los apartados a) y b) del art. 22 de este Reglamento, cualquiera que sea la clase y categoría de las viviendas que construyan y los beneficios que soliciten.

b) Los demás promotores comprendidos en el art. 22, cuando no soliciten para la construcción subvención ni anticipo.

c) Los promotores comprendidos en el apartado i) del referido artículo, siempre que sean organismos autónomos estatales tengan por objeto directo de su existencia la construcción de viviendas y éstas no hayan de quedar incorporadas a su patrimonio inmovilizado.

d) Además de los promotores incluidos en los apartados anteriores, en los casos que en los mismos se expresan los que estén autorizados por las disposiciones por que se rijan y acrediten el cumplimiento de los requisitos que en las mismas se establezcan.

Los promotores incluidos en los apartados c) y d) necesitarán, en cada caso, además de los requisitos en ellos expresados, la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda para hacer uso de la facultad concedida por este artículo.

Artículo 90

Fuera de los casos comprendidos en el artículo anterior, las obras de construcción de "Viviendas de Protección Oficial" se adjudicarán mediante subasta, concurso-subasta o concurso de acuerdo con las normas por que se rijan los respectivos promotores y, en su defecto, por los preceptos contenidos en la Ley de Contratos del Estado de 28 de

diciembre de 1963 y disposiciones complementarias.

En estos supuestos el promotor no podrá otorgar la adjudicación definitiva sin la previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda salvo que se trate de los promotores comprendidos en las letras i), g), h) y p) del art. 22, los cuales se limitarán a dar conocimiento a dicho Instituto de la adjudicación provisional antes de otorgar la definitiva.

Artículo 91

Cuando en la ejecución de las obras de "Viviendas de Protección Oficial" se hubieran de utilizar unidades no comprendidas en las relaciones oficiales de precios y materiales a que se refiere el apartado c) del art. 5 de este Reglamento, deberán ser previamente aprobadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, así como los correspondientes precios, sin cuyo requisito no podrán incluirse en las certificaciones de obra.

Artículo 92

La rescisión del contrato de ejecución de obras se acordará por el promotor, previos los trámites legales y se comunicará al Instituto Nacional de la Vivienda, que autorizará para proceder al otorgamiento de nuevo contrato o, en su caso, para continuar las obras por ejecución directa.

Artículo 93

Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de dos meses, a contar de la fecha de concesión de la licencia municipal de obras en forma expresa o por aplicación del silencio administrativo, salvo cuando la cédula de calificación provisional sea posterior a dicha fecha en que el plazo se computará a partir de la notificación de dicha cédula, o cuando la adjudicación de las obras se haya de hacer en la forma determinada en el art. 90 de este Reglamento, en que la fecha inicial para el cómputo del referido plazo será la de la notificación de la autorización que en el citado artículo se previene. Para los promotores exceptuados de la previa autorización, el plazo para iniciar las obras se computará una vez transcurran los veinte días que el art. 32 de la Ley de Contratos del Estado de 8 de abril de 1965 establece para el otorgamiento de la adjudicación definitiva.

En todo caso, la fecha de iniciación de las obras deberá acreditarse dentro de los diez días siguientes, ante la Delegación Provincial mediante certificación del Arquitecto Director. La falta de presentación de esta certificación dentro del plazo señalado dará lugar a que se entienda al promotor decaído en su derecho a este trámite y, en consecuencia, se presumirán iniciadas las obras en la fecha de otorgamiento de la licencia municipal, de la notificación de la cédula de calificación provisional o la de la autorización prevenida en el art. 90 de este Reglamento.

Si las obras no se inician dentro del plazo concedido se declarará la caducidad de la calificación provisional, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo primero del art. 85 de este Reglamento.

Artículo 94

El plazo de ejecución de obras fijado en la calificación provisional comenzará a partir de la fecha en que se inicien o se consideren iniciadas, de acuerdo con lo determinado en el artículo anterior.

Durante el período de ejecución de las obras, el promotor deberá colocar en lugar visible un cartel, o varios, según modelo oficial, indicativo de estar acogida la construcción al régimen de "Viviendas de Protección Oficial", de acuerdo con las normas dictadas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 95

En las obras de construcción de "Viviendas de Protección Oficial" deberá existir, a disposición del Instituto Nacional de la Vivienda, un libro debidamente foliado, sellado y

diligenciado por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, con el fin de anotar las visitas de inspección de los técnicos y ayudantes de la dirección facultativa y las órdenes que éstos den para la debida ejecución de las obras.

En dichas anotaciones deberá consignarse la fecha en que tengan lugar, la firma del técnico o ayudante correspondiente y, en su caso, el enterado del encargado de ejecutar la orden.

El libro de órdenes y visitas deberá acompañarse por el promotor a la solicitud de calificación definitiva, y otorgada ésta, se archivará en la Delegación Provincial correspondiente.

Artículo 96

El plazo de ejecución de las obras fijado en la cédula de calificación provisional será considerado como una de las condiciones que ha de cumplir el promotor para obtener la calificación definitiva. El Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá prorrogar dicho plazo durante un tiempo que no exceda de la mitad del inicialmente concedido, a solicitud del promotor, siempre que ésta se presente antes de la terminación del plazo señalado para la ejecución de las obras y se acompañe certificado del Arquitecto Director de las mismas acreditando su situación, causas que motivan la solicitud y señalando la fecha en que podrán quedar terminadas.

SECCION CUARTA Calificación definitiva

Artículo 97

La calificación definitiva se solicitará por el Promotor dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de construcción comprendidas en el proyecto aprobada, por la calificación provisional.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Certificado del Arquitecto Director acreditando la terminación de las obras y que las de urbanización y servicios incluidos en la calificación provisional están en condiciones de utilización.
- b) Justificación de haberse practicado la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura declarativa de que la construcción está comenzada.
- c) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.
- d) El libro de visitas y órdenes a que se refiere el art. 95 de este Reglamento.

Artículo 98

La calificación definitiva se otorgará por el Instituto Nacional de la Vivienda, previa la correspondiente Inspección si las obras se hubieran ajustado al proyecto aprobado y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional y, en su caso, a las modificaciones introducidas, con autorización previa del Instituto Nacional de la Vivienda.

La denegación de la calificación definitiva será motivada siendo susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

La calificación definitiva solo podrá ser modificada o anulada mediante los procedimientos señalados en el título V de la Ley de Procedimiento Administrativo y ejercitando, en su caso los correspondientes recursos ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Queda a salvo la realización de obras de modificación, mejora o reforma de las viviendas a que la calificación definitiva se refiere, en las condiciones establecidas en el art. 118 del Reglamento, en cuyo supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución del Instituto Nacional de la Vivienda, previa la pertinente inspección.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la cédula de calificación definitiva, darán lugar a la rectificación de

la misma, que se llevará a efecto por el Instituto Nacional de la Vivienda, mediante diligencia extendida en la propia cédula.

Artículo 99

La cédula de calificación definitiva, junto con la escritura declarativa de que la construcción está comenzada, a que se refiere el apartado b) del art. 97 de este Reglamento, constituirá título suficiente para la toma de razón, por nota marginal en el Registro de la Propiedad, de la declaración de obra nueva. En la misma forma se hará constar la afección de la finca para que quede garantizado al Estado, Provincia o Municipio el pago del importe de las contribuciones, impuestos, arbitrios, derechos, tasas y sus recargos cuya exención o reducción se hubiere concedido, así como el pago del interés legal de dichas cantidades, en el caso de que se decrete la descalificación de las respectivas viviendas.

CAPITULO VI

REGIMEN LEGAL DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

SECCION PRIMERA

Normas generales

Artículo 100

El régimen legal de "Viviendas de Protección Oficial" durara cincuenta años, contados desde la calificación definitiva de las mismas, salvo cuando se acuerde la descalificación, de conformidad con lo establecido en la sección sexta del capítulo VII de este Reglamento. Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a las prescripciones contenidas en la Ley de "Viviendas de Protección Oficial" y en este Reglamento.

Artículo 101

Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la Ley de "Viviendas de Protección Oficial" y en los artículos siguientes de este Reglamento, las "Viviendas de Protección Oficial" podrán destinarse a:

1º) Uso propio.

2º) Arrendamiento.

3º) Venta al contado o con precio aplazado total o parcialmente; en bloque o separadamente por vivienda.

4º) Acceso diferido a la propiedad.

5º) Cesión gratuita en propiedad o en uso.

Artículo 102

El uso y utilización de las "Viviendas de Protección Oficial" deberá ajustarse al régimen señalado en la correspondiente cédula de calificación definitiva.

No obstante, las viviendas destinadas a venta podrán ser cedidas en arrendamiento en régimen de acceso diferido a la propiedad, u ocupadas por los propios promotores o por sus adquirentes. Las destinadas a uso propio podrán ser objeto de cesión gratuita en propiedad o en uso a favor de personas que guarden con el promotor relación de parentesco, dentro de cualquiera de los grados de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el segundo grado.

Las viviendas destinadas a arrendamiento podrán ser enajenadas por edificios completos, siempre que comprendan más de una vivienda, en favor de persona física o jurídica que asuma la obligación de respetar tal destino.

Artículo 103

No se podrán ocupar las "Viviendas de Protección Oficial" hasta que hayan obtenido la correspondiente cédula de calificación definitiva y hayan sido aseguradas del riesgo de incendio. No obstante, a la vista de circunstancias de excepcional urgencia, el Director general del Instituto Nacional de la Vivienda podrá autorizar la ocupación de aquéllas con anterioridad al otorgamiento de tal calificación.

Las "Viviendas de Protección Oficial" calificadas definitivamente no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación, que se exigirá, sin embargo, para la segunda y sucesivas.

Artículo 104

Los inmuebles acogidos al régimen de "Viviendas de Protección Oficial" ostentarán en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio una placa metálica, según modelo oficial aprobado por Orden ministerial.

Sus propietarios deberán conservar a disposición de los inquilinos la cédula de calificación definitiva de las viviendas y quedaran obligados a entregar a los adquirentes una copia autorizada en el acto de la firma del contrato.

Artículo 105

Las "Viviendas de Protección Oficial", cualquiera que sea el destino fijado en la cédula de calificación provisional, habrán de estar ocupadas.

Transcurridos seis meses desde que no lo estuvieran las Delegaciones Provinciales del Ministerio seguirán el procedimiento regulado en el art. 131 para lograr su efectiva ocupación.

El plazo para ocupar por primera vez las viviendas destinadas a venta será el señalado en el citado art. 131.

Artículo 106

Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda de las construidas con protección oficial. Se exceptúan los cabezas de familia numerosa, quienes podrán ser titulares de dos viviendas si se trata de familia de primera o segunda categoría, y de tres viviendas, si lo es de categoría de honor, siempre que constituyan unidad horizontal o vertical y sin que en ningún caso pueda exceder de 300 metros cuadrados la superficie construida de las viviendas agrupadas.

La prohibición a que se refiere el párrafo anterior será aplicable aun en el caso de que la titularidad de las viviendas reservadas o disfrutadas para uso propio corresponda a distintos familiares, si estos conviven con el cabeza de familia.

Artículo 107

Las "Viviendas de Protección Oficial" habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente, sin que bajo ningún pretexto puedan destinarse a uso distinto.

A tal efecto, se entenderá por residencia habitual y permanente la que constituya el domicilio legal del titular, bien sea propietario, inquilino o usuario y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge, los parientes de uno u otra hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Artículo 108

Los locales de negocio a que se refiere el apartado A) del art. 7 podrán cederse en venta o arrendamiento y dedicarse a usos comerciales o industriales, centros docentes, oficinas, despachos, consultorios y otros análogos.

Los referidos locales podrán, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de utilización de las "Viviendas de Protección Oficial" que corresponda a la clase y categoría de las del inmueble en que estén situados.

La enajenación de los locales de negocio propiedad de Cooperativas de viviendas se llevará a efecto por el procedimiento de pública subasta, salvo que otra cosa resuelva la Junta General de la Cooperativa por acuerdo adoptado por la mayoría de los socios cooperadores.

Artículo 109

Las dependencias del edificio distintas de las viviendas, locales de negocio, garajes, partes del solar a que se refieren los párrafos segundo y tercero del art. 21 y el apartado b) del art. 83 de este Reglamento susceptibles de aprovechamiento individualizado, siempre que reúnan las condiciones señaladas por las ordenanzas tendrán que ser asignados expresamente en la cédula de calificación definitiva a las viviendas del inmueble y ser cedidas juntamente con éstas, sin implicar incremento de precio alguno.

Cuando dichas dependencias no sean susceptibles de aprovechamiento individual o no reúnan las condiciones señaladas en las ordenanzas se considerarán como dependencias comunes, utilizándose en servicio de la comunidad de propietarios o de los inquilinos del inmueble.

Artículo 110

Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios, cualquiera que sea la forma en que se haya promovido su construcción o establecimiento quedarán afectos permanentemente a los fines para que fueron construidos. Las personas u Organismos que los adquieran, utilicen o disfruten vendrán obligados a satisfacer el importe de las reparaciones que hayan de efectuarse durante la vida de los mismos, en los términos y condiciones establecidos en el párrafo primero de artículo siguiente de este Reglamento.

Artículo 111

Los propietarios de "Viviendas de Protección Oficial" vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene, quedando sometidos a la vigilancia del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual podrá llegar, si fuere preciso, a realizar las obras necesarias por cuenta de aquéllos, en la forma establecida en los arts. 167 y 168 de este Reglamento y sin perjuicio de que puedan exigir de los inquilinos u ocupantes el reintegro del importe de las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligentemente producido por aquéllos o por las personas que con ellos convivan.

Si en el transcurso de cinco años, desde la calificación definitiva, se manifestasen vicios o defectos de la construcción que hiciesen necesarias obras de reparación, podrá imponerse su ejecución al promotor o realizarlas a costa de éste.

Para garantizar el cumplimiento de las anteriores obligaciones, el Instituto Nacional de la Vivienda exigirá de los promotores que no tengan carácter oficial la constitución de un seguro bastante durante el plazo que se fije, y que no será superior al de los cinco años a que se refiere el apartado anterior.

Quedarán a salvo, en todos los casos, las acciones que puedan ejercitar los propietarios y adquirentes de las viviendas al amparo de los arts. 1484 y ss., 1591 y 1909 y demás de pertinente aplicación del Código Civil.

Artículo 112

Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el arrendamiento, venta o acceso diferido a la propiedad de "Viviendas de Protección Oficial".

Tal prohibición alcanza al percibo de cantidades superiores a las fijadas en la cédula de calificación definitiva y a las que sean exigibles de acuerdo con lo establecido en este