

Desarrollo del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de Viviendas de Protección Oficial

REAL DECRETO 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de Viviendas de Protección Oficial

CAPITULO PRIMERO

La vivienda de protección oficial

Artículo 1. Concepto

Se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o por otros Entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia.

Siempre que en el presente texto y disposiciones que lo desarrollen se haga uso de la expresión "vivienda de protección oficial" se referirá a las viviendas que se inicien al amparo de esta disposición que se acojan a la misma.

Artículo 2. Ambito de aplicación

La protección oficial, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá también:

A) A los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, siempre que su superficie útil no exceda del 30 por 100 de la superficie útil total. 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 cien viviendas podrá agrupar la indicada superficie, destinada a locales de negocio, en edificio independiente, siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquellas, 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 de ejecución material del metro cuadrado de superficie útil exceda del de la vivienda.

C) 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 equipamiento social, siempre que formen parte de núcleos de población constituidos al menos en un 50 por 100 por viviendas de protección oficial.

Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas de inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza se computará a efectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas, mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1, de este Real Decreto. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las

viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un 10 por 100 del precio total de la vivienda.

D) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Cuando se proyecten grupos no inferiores a quinientas 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 de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 20 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil total de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

Artículo 3. Destino

Las viviendas de protección habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

A tal efecto se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tribulación.

La suspensión de la obligación de ocupar la vivienda que, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1027/1970, de 21 de marzo, asiste al emigrante, se extenderá por todo el tiempo que el mismo permanezca en el extranjero por razón de trabajo.

Artículo 4. Superficie útil

Se entiende por superficie útil el suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en, la que la altura libre sea inferior a uno coma cincuenta metros cuadrados.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al ciento por ciento.

En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial de acuerdo con el artículo 2º del presente Real Decreto, se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por cero coma ochenta.

Artículo 5. Normas de diseño y calidad

Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con las normas técnicas de diseño y calidad que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo apruebe en desarrollo de este Real Decreto.

Artículo 6. Módulo

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo mediante Orden ministerial, determinará áreas geográficas homogéneas en razón a distintos factores que intervienen en la formación de precio de la vivienda, y fijará el módulo (M) aplicable a cada una de dichas áreas.

Dicho módulo (M) servirá de base para establecer los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial.

El módulo será revisado periódicamente, al menos una vez al año, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$K_t = 0,35 (H_t / H_o) + 0,40 (M_t / M_o) + 0,25$$

Los símbolos empleados en esta fórmula tienen la significación siguiente:

K_t = Coeficiente de revisión para obtener el nuevo módulo (M) aplicable, vigente en el período t.

H_t =Media aritmética de los últimos índices de coste de mano de obra, correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», antes de la fecha de comienzo del período t.

H_o =Media aritmética de los índices de coste de mano de obra, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, y anteriores a los que se utilizan para calcular H_t de forma tal que entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa.

M_t =Media aritmética de los últimos índices de energía, cemento, productos siderúrgicos cerámica y madera, publicados en el «Boletín Oficial del Estado», antes de comenzar el período t.

M_o =Media aritmética de los índices de energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el "Boletín Oficial del Estado" y anteriores a los que se utilizan para calcular M_o de forma tal que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa.

Artículo 7. Promotores

Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

La promoción privada de viviendas de protección oficial podrá hacerse con o sin ánimo de lucro. La promoción pública será siempre sin ánimo de lucro.

Artículo 8. Programación

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, elaborará los planes generales y los programas anuales de viviendas de protección oficial atendiendo a las necesidades y consideraciones socioeconómicas de las diversas áreas geográficas.

En la elaboración de dicha programación participarán los Entes públicos territoriales en el ámbito de su competencia.

CAPITULO II

Las viviendas de protección oficial de promoción privada

SECCION 1ª

Régimen legal

Artículo 9. Titularidad de la propiedad y del uso

Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas.

Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial.

Artículo 10. Régimen de uso y acceso

El régimen de uso de las Viviendas de protección oficial podrá ser el de:

- a)Arrendamiento.
- b)Propiedad.

El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que para asentar en ellas su residencia familiar, los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de comunidades de propietarios, cooperativas, o de cualquier otra asociación con personalidad jurídica.

Artículo 11. Precio de venta

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial será, para cada área geográfica homogénea, igual o inferior a uno coma dos veces el módulo (M) aplicable, vigente en la fecha de la concesión de la calificación definitiva.

Cuando la celebración del contrato de compraventa tenga lugar con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil será igual o inferior a uno coma dos veces el módulo (M) aplicable vigente en el momento de dicha celebración. Dicho precio podrá revisarse como máximo en la misma proporción en la que se revise el módulo (M) aplicado desde el momento de la celebración del contrato de compraventa hasta el momento de la concesión de la calificación definitiva. Asimismo, las cantidades que cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 114 del Decreto 2114/1968 del 24 de julio, hayan sido entregadas a cuenta por el adquirente de la vivienda, se revalorizarán en la misma proporción en que se revise el precio de venta, desde el momento de la entrega de cada cantidad hasta el momento de la concesión de la calificación definitiva.

Si de la revisión de precios resultara un precio final de la vivienda superior de un veinticinco por ciento al inicialmente pactado, el adquirente podrá instar la resolución del contrato. Las cantidades entregadas a cuenta por el adquirente le serán reintegradas revalorizadas en la misma proporción en que se hubiere revisado el módulo (M) aplicable, vigente desde el momento de la entrega de cada cantidad hasta el momento de la resolución del contrato de compraventa.

El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la cédula de calificación definitiva de una vivienda de protección oficial permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de dicha calificación. Transcurrido ese periodo, el precio de venta que figure en la cédula de calificación definitiva podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción en que se revise el módulo (M) aplicable, vigente desde el momento de finalizar el periodo de un año hasta el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido el año desde la concesión, de dicha calificación, y durante los cuatro siguientes, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al noventa por ciento de uno coma dos por el módulo (M) aplicable vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

Del sexto al decimoquinto años, ambos inclusive el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al 80 por 100 de 1,2 por el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

Del decimosexto, al trigésimo año, ambos inclusive, el precio de venta de una vivienda de protección oficial, por metro cuadrado de superficie útil en segunda o posteriores transmisiones, será igual o inferior al 70 por 100 de 1,2 por el módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento.

El precio de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las edificaciones anejas a la vivienda a que se refiere el artículo 2º, será en cada situación, como máximo, el 60 por 100 del precio de venta, por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren asociadas inseparablemente.

Artículo 12. Renta

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial vendrá determinada por un porcentaje que por Orden ministerial establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicable al precio de venta que, de acuerdo con el artículo 11 del presente Real Decreto, corresponda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Las rentas de las viviendas de protección oficial así establecidas podrán ser revisadas bienalmente con arreglo a las modificaciones que en ese período experimente el índice del subgrupo 3.1 "Viviendas en alquiler", publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Los Patronatos de Casas Militares, afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

Artículo 13. Contrato

Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección oficial deberán incluir las cláusulas que al efecto se establezcan por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de que las partes contratantes puedan pactar las que consideren oportuno respecto de aspectos no previstos en las cláusulas antes mencionadas. Dicha obligación será directamente exigida a los vendedores y arrendadores de viviendas de protección oficial.

Los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas de protección oficial habrán de visarse por las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 116 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio a petición del vendedor o arrendador.

Los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa, así como los de las Fuerzas de Seguridad del Estado, se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

Artículo 14. Entrega y ocupación

Los promotores de viviendas de protección oficial, siempre que medie contrato, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y a instancia del promotor siempre que medie justa causa.

De la entrega de llaves deberá dejarse constancia por las partes en un documento, del que el vendedor o el arrendador dará traslado a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días a partir de la entrega de llaves.

Los adquirentes o los arrendatarios de las viviendas de protección oficial deberán proceder a su ocupación en el plazo de tres meses, contados desde la entrega de llaves, o de un mes cuando se trate de viviendas de promoción pública, salvo que medie justa causa.

Artículo 15. Elevación a escritura pública

Los promotores estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación.

Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato.

De la elevación a escritura pública, deberá dejarse constancia por el vendedor mediante entrega de copia simple de la misma en la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediando justa causa, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar el plazo de elevación de escritura pública.

Tramitación

Artículo 16. Calificación Provisional

Los promotores de viviendas de protección oficial deberán presentar en la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo solicitud de calificación provisional, que tendrá consideración de trámite inicial, y a la que deberá adjuntar el proyecto básico de edificación definido en el Decreto 2512/1977, de 17 de junio, y el compromiso de cumplir con las exigencias establecidas para las viviendas de protección oficial. Igualmente deberá acompañar los siguientes documentos:

- a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.
- b) Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.
- c) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean los propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.
- d) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico, si lo hubiere, y, en su caso, por la Ley del Suelo, y habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. A solicitud del promotor, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo extenderá el oportuno certificado de calificación provisional en el plazo improrrogable de treinta días, pudiendo dirigirse el interesado, desde esa fecha, a las Entidades de crédito públicas o privadas en solicitud de concesión de la financiación cualificada establecida por la presente disposición y normas que la desarrollen.

Artículo 17. Solicitud de calificación definitiva

Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, a que se refiere el artículo anterior, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo arriba mencionado mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de 24 meses, desde la iniciación de cada una de ellas para presentar la solicitud de calificación definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá prorrogar los plazos indicados, a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a poner en conocimiento de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo el comienzo y el final de las obras, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por el Arquitecto Director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

La solicitud de calificación definitiva de viviendas de protección oficial deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Licencia Municipal de obras.
- b) Proyecto de ejecución final, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, aprobado, en su caso, por la Oficina de Supervisión de Proyectos a que se refiere la Ley de Contratos del Estado, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.

c) Justificación de haberse practicado, en el Registro de la Propiedad, la inscripción de la escritura declarativo de la obra nueva comenzada.

d) Certificado del Arquitecto-Director, acreditando que las obras en edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización, y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de protección oficial.

e) El que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

f) Los contratos de compraventa, en su caso suscritos y visados por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en los que expresamente se fije el precio de venta que en virtud del compromiso contraído corresponde a cada vivienda.

g) Relación de los adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de la calificación definitiva, así como de la autorización preceptiva para su percepción de acuerdo con lo establecido en el artículo 114 del D. 2114/1968, de 24 de julio.

Artículo 18. Concesión de la calificación definitiva

Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o el Ente público territorial a quien se atribuya aquella competencia, inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra realizada.

Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra causa, subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo comunicará al promotor el plazo y condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva. En caso de llegar a ser subsanados los defectos, para la fijación del precio de venta a que se refiere el primer párrafo del artículo 11 del presente Real Decreto, se considerará la fecha de la comunicación al promotor de las deficiencias observadas, y no la de la concesión de la calificación definitiva.

La calificación definitiva de las viviendas de protección oficial se concederá mediante la expedición de una cédula por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, así como por los Entes públicos territoriales a quienes se atribuya esa competencia, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el presente Real Decreto y demás disposiciones que lo desarrollen.

En la cédula de calificación definitiva constará el precio de venta de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el art. 11 del presente Real Decreto, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva.

La Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo vendrá obligada a dictar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva, en el plazo máximo de tres meses a partir de su presentación.

Cuando la construcción se haya efectuado por fases, la calificación definitiva se otorgará, en su caso, independientemente para cada una de las fases.

Artículo 19. Denegación de la calificación definitiva

La denegación de la calificación definitiva por parte de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada, cuya resolución pondrá fin a la vía administrativa.

Los adquirentes de viviendas de protección oficial, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva por causas imputables al promotor, podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual llevará implícito la devolución de (as cantidades entregadas a cuenta, que a tal efecto deberán revalorizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio de venta de

la vivienda desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el momento de la resolución del contrato.

b) Solicitar de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto les sea fijado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, determinado de acuerdo con lo establecido en el artículo 11, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

El préstamo base al promotor cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por la cuantía entregada y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo junto con la cantidad correspondiente a la diferencia del tipo de interés entre el aplicable a estos préstamos y las condiciones de mercado pactadas para tal caso entre la Entidad prestamista y el promotor.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, llevará consigo la subrogación de los compradores en el préstamo base concedido al promotor.

Artículo 20. Modificación de la calificación definitiva

La calificación definitiva, una vez concedida, podrá ser modificada o anulada mediante los requisitos 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 refiera, en las condiciones establecidas en el artículo 11 8 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, en cuyo supuesto la modificación se llevará a cabo por resolución de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y previa la pertinente inspección de sus Servicios competentes.

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 las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo mediante diligencia extendida en la propia cédula.

SECCION 3ª Financiación

Artículo 21. Entidades financieras

El Banco Hipotecario de España, el Banco de Crédito a la Construcción, los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, las Cajas de Ahorros Confederadas, la Caja Postal de Ahorros y las Cooperativas de Crédito podrán actuar como Entidades financieras en orden a la promoción y acceso a las viviendas de protección oficial.

Estas Entidades financieras, u otras Entidades públicas a las que se atribuya esta competencia, podrán conceder préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía, regulará el régimen jurídico-financiero relativo a las condiciones de los préstamos, así como el de las operaciones de captación de recursos aplicables a los mismos por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.

Anualmente, el Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía establecerá el programa de financiación de viviendas de protección oficial de promoción privada.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda establecerá a su vez el programa anual de promoción de viviendas de protección oficial adecuado al programa de financiación aprobado por el Gobierno.

En el presupuesto del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se consignarán las cantidades necesarias para el cumplimiento de los aspectos financieros de; programa anual de viviendas de protección oficial que corra a cargo del Presupuesto del Estado.

Artículo 22. Cédulas hipotecarias

A efectos de la financiación de las viviendas de protección oficial se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito de la Construcción para emitir cédulas hipotecarias y bonos hipotecarios, con los límites que para cada emisión sean fijados por el Gobierno, dentro de los límites señalados en los respectivos programas anuales de actuación, inversiones y financiación, a los que hace referencia el artículo 87 de la Ley 11 /1 977, de 4 de enero General Presupuestaria.

No serán de aplicación a dichas cédulas lo dispuesto en el número 10 del artículo 21 del Código de Comercio, ni en el capítulo VII de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951.

El capital y los intereses de las cédulas, a que se refieren los apartados anteriores, estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción por todas las hipotecas que en cualquier tiempo se hayan constituido o se constituyan a favor del Banco emisor y sobre los bienes del mismo.

Artículo 23. Financiación cualificada

La financiación cualificada de las viviendas de protección oficial adoptará la forma de préstamos con interés, en las condiciones determinadas en el presente Real Decreto y en las que se establezcan en las normas de desarrollo del mismo.

Artículo 24. Préstamo base a promotor y al adquirente

La calificación provisional de las viviendas de protección oficial posibilitará a los promotores la obtención de préstamos base cualificados, en los cuales los adquirentes se subrogarán a partir del momento de elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa y pasarán a tener la consideración de préstamos al adquirente.

El préstamo base al promotor, por metro cuadrado de superficie útil podrá ser de hasta el 70 por 100 del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la calificación definitiva.

Los promotores que promuevan viviendas para su cesión en compraventa sólo podrán percibir cantidades efectivas del total del préstamo concedido, en cuantía de hasta el 40 por 100 del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo, en tanto no exista adquirente con contrato de compraventa visado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. A partir de la celebración del contrato de compraventa el promotor podrá percibir cantidades, por metro cuadrado de superficie útil, de hasta el 70 por 100 del módulo (M) aplicable vigente en el momento de la concesión del préstamo. El disfrute del préstamo base en cuantía, por metro cuadrado de superficie útil, del 70 por 100 del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la calificación definitiva, tendrá lugar cuando se produzca la elevación a escritura pública del contrato y consiguientemente la subrogación del adquirente, en el préstamo del promotor en su cuantía máxima. Cuando se trate de promotores sin ánimo de lucro que construyan, por sí o colectivamente, viviendas para sentar en ellas su residencia familiar, o bien cuando las viviendas, para cuya promoción, ya sea con o sin ánimo de lucro, se solicita el préstamo base, se destinen al arrendamiento, el promotor no podrá retirar cantidades, por metro cuadrado de superficie útil, superiores al 70 por 100 del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión del préstamo, en tanto no se practique la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en el Registro de la Propiedad.

A estos efectos, en el momento de la solicitud del préstamo base se dejará constancia por el promotor, mediante declaración jurada, del compromiso que está dispuesto a asumir.

En el caso de viviendas destinadas a arrendamiento, y siempre que el promotor sea un Patronato de Casas Militares afecto al Ministerio de Defensa, o se trate de los Patronatos de las Fuerzas de Seguridad

del Estado, el préstamo base podrá serlo en cuantía del 85 por 100 del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva.

Artículo 25. Préstamo base directo al adquirente

Los adquirentes podrán obtener directamente préstamos base para la adquisición de viviendas de protección oficial en cuantía, por cada metro cuadrado de superficie útil, de hasta el 70 por 100 del módulo (M) aplicable vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva, cuando se cumplan todos los siguientes requisitos:

- a) Que no se hubiese concedido previamente préstamo base al promotor para la construcción de la vivienda a adquirir.
- b) Que la vivienda a adquirir lo sea en primera transmisión.
- c) Que se haya celebrado contrato de compraventa entre el adquirente y el promotor de la vivienda para cuyo acceso se solicita el préstamo.

Artículo 26. Tratamiento cualificado del préstamo base

Los préstamos base otorgados por las Entidades financieras para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial gozarán de un trato cualificado, consistente en:

- a) Tipo de interés fijado por el Ministerio de Economía o, a su propuesta, por acuerdo del Consejo de Ministros, para el caso de los concedidos por las Entidades oficiales de crédito.
- b) Exenciones y bonificaciones tributarias que en cada caso sean aplicables.
- c) Garantía de primera hipoteca, o la que pudieran exigir al prestatario las Entidades oficiales de crédito.
- d) Plazo de amortización no inferior a doce años, más un período de carencia que por el Ministerio de Economía se determinará, en su caso, en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.
- e) Seguro de amortización del préstamo para el caso de fallecimiento del titular del mismo, a concertar éste con el Instituto Nacional de Previsión, o con otra Entidad aseguradora legalmente capacitada.

Artículo 27. Computabilidad del préstamo base

Los préstamos base concedidos por los Bancos inscritos en el registro de Bancos y Banqueros en la cuantía señalada en el artículo 22, serán computables en el porcentaje de efectos especiales del coeficiente de inversión.

Asimismo tendrán la consideración de préstamos de regulación especial los otorgados por las Cajas de Ahorros Confederadas y la Caja Postal de Ahorros con igual finalidad y dentro de los mismos límites.

Artículo 28. Prioridades en la concesión del préstamo base

Las Entidades oficiales de crédito concederán préstamos base siguiendo este orden de prioridad:

1º A los promotores de viviendas de protección oficial, sin ánimo de lucro cuando el coste de la vivienda y consiguientemente su precio de venta por metro cuadrado de superficie útil sea igual o inferior al módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la concesión de la calificación definitiva y siempre que, como mínimo, el 75 por 100 de las viviendas de la promoción para las que se solicita el préstamo vayan destinadas a titulares de ayuda económica personal.

2º A los promotores de viviendas de protección oficial, con o sin ánimo de lucro, cuyo precio de venta o cuyo coste, respectivamente, del metro cuadrado de superficie útil cumpla lo establecido en el apartado anterior.

3º A los demás promotores de viviendas de protección oficial en los que no concurren las circunstancias de los apartados 1º y 2º.

A estos efectos, en el momento de la solicitud del préstamo base se dejará constancia del compromiso del promotor, mediante declaración jurada de aquello a que se compromete, de acuerdo con lo establecido en este artículo, para obtener una determinada prioridad en la obtención del préstamo base en las Entidades oficiales de crédito.

Artículo 29. Derechos sobre préstamos base

Se autoriza al Banco Hipotecario de España y al Banco de Crédito a la Construcción a que, mediante concierto con las Cajas de Ahorros Confederadas la Caja Postal de Ahorros, las Cooperativas de Crédito o los Bancos inscritos en el Registro de Bancos y Banqueros, adquieran los derechos sobre los préstamos base de aquellos titulares beneficiarios de ayuda económica personal, a que se refiere el capítulo 11 del presente Real Decreto, mediante la entrega, en contraprestación, de cédulas hipotecarias emitidas por las Entidades oficiales de crédito mencionadas, las cuales serán computables como lo son los préstamos base.

SECCION 4ª

Ayuda económica personal para el uso y acceso a viviendas de protección oficial

Artículo 30. Concepto

Como complemento de la financiación cualificada a que se refiere la sección tercera del capítulo 11 del presente Real Decreto, se establece la ayuda económica personal para el uso y acceso a las viviendas de protección oficial en favor de las familias que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 31, con los límites que se establecen en el artículo 33, del presente Real Decreto, y que consistirá en un sistema de préstamos y subvenciones otorgados por el Estado y las Entidades oficiales de crédito, destinadas a facilitar el cumplimiento de las obligaciones económicas contraídas para la adquisición o el arrendamiento.

El acceso a la propiedad o el disfrute en arrendamiento de las viviendas de protección oficial determinará modalidades diferentes de ayuda económica personal.

En caso de acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, solamente se podrá ser beneficiario de la ayuda económica personal por una única vez. Excepcionalmente, por resolución de; Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, en cada caso, podrá concederse una segunda ayuda económica personal siempre que la situación determinante de la necesidad de una nueva ayuda lo justifique.

En caso de arrendamiento de una vivienda de protección oficial podrán concederse ayudas económicas personales no sólo en el primer arrendamiento, sino también en otros sucesivos, siempre que la situación determinante del cambio de vivienda no genere indemnización ni obediencia a actuación dolosa o negligente del arrendatario.

Artículo 31. Requisitos

Para obtener la ayuda económica personal, destinada al acceso a la propiedad o al arrendamiento de una vivienda de protección oficial, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

A) Que los ingresos familiares anuales del beneficiario de la ayuda económica personal y, en su caso, del cónyuge que con él conviva, sean inferiores a dos coma cinco (2,5) veces el salario mínimo interprofesional anual.

B) Que el beneficiario carezca de vivienda u ocupe una que no reúna, en el momento de la solicitud, condiciones de habitabilidad, o cuando reuniéndolas, sea notoriamente inadecuada para sus necesidades.

Se entenderá cumplido el requisito de carecer de vivienda respecto de las personas que vayan a contraer matrimonio y de las que vayan a ser objeto de privación forzosa de la que disfruten, al acreditar, mediante declaración jurada, la futura carencia de vivienda en ambos casos.

C) Que el precio de venta o, en su caso, el coste de adquisición o el valor de adjudicación de la vivienda, no sea superior al precio máximo de venta, que figure en la cédula de calificación definitiva dividido por uno coma dos (1,2).

D) Que el beneficiario acredite haber celebrado contrato de compraventa, visado por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o estar en posesión de documento de promesa de venta u opción de compra, relativos a la vivienda de protección oficial para la que se solicita ayuda económica personal. La no concesión de la ayuda económica personal podrá ser causa resolutoria de dichos contratos, según las condiciones pactadas en los mismos.

En el caso de promoción cooperativa, el beneficiario deberá acreditar su incorporación a la misma, y en el caso de promoción para uso propio, lo hará mediante declaración jurada.

E) Que exista préstamo base concedido sobre la vivienda a cuyo acceso se va a aplicar la ayuda económica personal.

2. La falsedad en la declaración de cualquiera de los requisitos implicará la devolución de las ayudas económicas personales percibidas, sin perjuicio de las sanciones que por tal motivo puedan derivarse.

Artículo 32. Tramitación

Las solicitudes de concesión de ayuda económica personal se dirigirán a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por medio del promotor o del adquirente en el caso de acceso a la propiedad; y por medio de propietario o del arrendatario, cuando se trate de ayuda económica personal para el arrendamiento.

El procedimiento de solicitud, tramitación y concesión de las ayudas económicas personales, se regulará por Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 33. Recursos financieros

Los créditos presupuestarios aplicables al conjunto de préstamos y subvenciones destinados a la ayuda económica personal serán los que anualmente figuren en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

En el programa anual de financiación de viviendas de protección oficial se establecerán el número y las características de las ayudas económicas personales aplicables en dicha anualidad.

A propuesta del Ministerio de Economía por acuerdo del Consejo de Ministros, se fijarán los fondos crediticios asignados a las Entidades oficiales de crédito para la concesión de los préstamos complementarios establecidos en el presente capítulo.

Artículo 34. Ayuda para el acceso a la propiedad

La ayuda económica personal para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, estará compuesta, individual o conjuntamente por:

1. Un préstamo con interés, complementario del préstamo base.
2. Un préstamo sin interés, aplicable al pago parcial de las anualidades de los préstamos base y complementarios.

Las condiciones de estos préstamos se establecerán por Orden ministerial conjunta de los Ministerios de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Comercio.

Artículo 35. Préstamo complementarios

La cuantía del préstamo complementario para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial será un porcentaje del precio de venta o, en su caso, del coste de adquisición o del valor de adjudicación, a que se refiere el artículo 31, epígrafe uno apartado C).

El préstamo complementario se podrá obtener sobre un determinado número de metros cuadrados de superficie útil de la vivienda adquirida, en relación con la composición familiar con el máximo de la superficie útil total de la vivienda.

El préstamo complementario podrá otorgarse por las Entidades Oficiales de Crédito cuando el préstamo base se haya concedido previamente por ellas o cuando hayan sido adquiridos sus derechos de acuerdo con lo establecido en el art. 29 de la presente disposición.

Artículo 36. Préstamo sin interés

El préstamo sin interés para el acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial, será un porcentaje de los intereses del préstamo base y, en su caso, del complementario, y se aplicará a reducir las anualidades de dichos préstamos a cargo del prestatario.

Las condiciones de este préstamo se graduarán en función de los ingresos familiares del beneficiario.

Artículo 37. Ayuda para el arrendamiento

1. La cuantía de la ayuda económica personal, por metro cuadrado de superficie útil, para subsidiar el arrendamiento de viviendas de protección oficial consistirá en un porcentaje de su renta, aplicable hasta el número de metros cuadrados de superficie útil en relación con la composición familiar, según lo previsto en el artículo 35 del presente Real Decreto.

2. Las condiciones para la concesión de las ayudas contempladas en el párrafo anterior serán establecidas en las disposiciones de desarrollo del presente Real Decreto.

CAPITULO III

La promoción pública de viviendas de protección oficial

SECCION 1ª

Promoción

Artículo 38. Concepto

La promoción pública de viviendas de protección oficial será la efectuada sin ánimo de lucro por el Estado, a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y por aquellos Entes públicos territoriales a quienes expresamente se atribuya esta competencia dentro de sus respectivos ámbitos territoriales.

Artículo 38. Planificación y programación

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá en colaboración con el Instituto Nacional de la Vivienda, los planes y programas anuales de las viviendas de promoción pública del Estado, atendiendo a las necesidades derivadas de las peticiones de los Entes públicos territoriales.

A los efectos de programación de nuevas viviendas de promoción pública del Estado se atenderá especialmente:

- a) A operaciones de eliminación de chabolismo y de la infravivienda.
- b) A construcción de viviendas derivadas de operaciones de remodelación inmobiliaria de grupos de viviendas promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda, la Administración del Patrimonio Social Urbano y otros Entes públicos.

Artículo 40. Función promotora del Instituto Nacional de la Vivienda

Dentro del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, el Instituto Nacional de la Vivienda es el Organismo especializado que llevará a cabo la promoción de viviendas del Estado por sí o mediante convenio.

Artículo 41. Promoción directa

Cuando la promoción pública de viviendas se lleve a cabo directamente por el Instituto Nacional de la Vivienda corresponderá a este Organismo la gestión completa de la promoción. En este caso el Instituto Nacional de la Vivienda financiará en su totalidad la ejecución de las obras.

Corresponde al Instituto Nacional de la Vivienda la supervisión y la aprobación de los proyectos de construcción, así como la vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas.

Artículo 42. Adquisición de viviendas

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá adquirir viviendas edificadas por terceros, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, siempre que cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigidas para las viviendas de protección oficial, y cuyo precio de venta al Instituto Nacional de la Vivienda, por metro cuadrado de superficie útil, sea igual o inferior al 90 por 100 del módulo (M) aplicable, vigente en el momento de la terminación de las obras o en el momento de la adquisición, si ésta tiene lugar con posterioridad a su terminación

Las viviendas así adquiridas tendrán la consideración de viviendas de protección oficial de promoción pública.

Para la adquisición de viviendas, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá convocar concursos.

Artículo 43. Promoción mediante convenio

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá suscribir convenios para la promoción pública de viviendas de protección oficial con los Entes públicos territoriales, directamente o por medio de Patronatos o Sociedades constituidas al efecto, con Empresas mixtas con participación mayoritaria de Entes públicos y con otras Entidades de carácter público.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a propuesta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, establecerá las condiciones básicas que deberán regular la promoción pública de viviendas de protección oficial mediante convenios.

La contratación o ejecución directa de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables a la Entidad u Organismo que resulte titular de la promoción según el propio convenio.

Artículo 44. Concursos

Para la celebración de los convenios a que se refiere el artículo anterior, el Instituto Nacional de la Vivienda podrá convocar concursos previos de selección, que se regirán por las bases que a tal efecto apruebe la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

En cualquier caso, serán objeto de especial consideración en la convocatoria y resolución de estos concursos:

- a) El nivel de necesidades de vivienda en el área geográfica de actuación.
- b) Las condiciones de participación en la promoción, especialmente en cuanto a aportación de suelo y grado de financiación.
- c) Las condiciones de titularidad y uso de las viviendas promovidas, con preferencia para aquellos Entes públicos que adquieran la propiedad de la vivienda y asuman el compromiso, de cederlas en régimen de arrendamiento.

Artículo 45. Alojamientos provisionales

El Instituto Nacional de la Vivienda podrá promover la construcción de alojamientos de utilización temporal.

Estos alojamientos deberán cumplir las normas técnicas de diseño y calidad que para ellos dicte específicamente el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y tendrán la consideración de viviendas de

protección oficial, regulándose en todos los aspectos de acuerdo con los preceptos contenidos en la presente disposición y disposiciones de desarrollo, salvo en aquellos a los que se dé un tratamiento específico.

Artículo 46. Expropiación

Las promociones incluidas en los planes y programas, a que se refiere el artículo 39, llevarán implícita la declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa, conforme a lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Expropiación Forzosa.

El beneficiario de la expropiación será en todo caso el Ente titular de la promoción.

Artículo 47. Descalificación

Calificada definitivamente una vivienda de protección oficial de promoción pública, en ningún caso podrá ser objeto de descalificación.

Artículo 48. Condiciones de financiación

La financiación que el Instituto Nacional de la Vivienda aporte en los convenios en los que no sea titular de la promoción tendrá la consideración de préstamo. Su cuantía y tipo de interés serán fijados en el convenio de promoción, debiendo reintegrarse al Instituto Nacional de la Vivienda en un número de anualidades no superior a 25, que se determine en el propio convenio.

Los préstamos consecuencia de convenio con Empresas mixtas o Sociedades se garantizarán con hipoteca.

El importe de esta financiación se entregará por el Instituto Nacional de la Vivienda en los plazos forma y cuantía que se señalen en el convenio. Su devolución comenzará a partir de la fecha que se fije en el convenio.

SECCION 2ª Régimen legal

Artículo 49. Beneficiarios

Solamente podrán acceder a las viviendas de promoción pública aquellas familias cuyos ingresos anuales sean inferiores al 25 por 100 del precio de venta de la vivienda.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo establecerá las condiciones, prioridades y procedimiento para el acceso a las viviendas de promoción pública.

Cuando se trate de viviendas de promoción pública promovidas mediante convenio con los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa, así como con los Patronatos de las Fuerzas de Seguridad del Estado, las condiciones para ser beneficiario de una de dichas viviendas se establecerán en el convenio, en consideración a su función logística y conforme a las normas orgánicas de los mencionados Patronatos.

Artículo 50. Régimen de uso y acceso

El régimen de uso de las viviendas de promoción pública podrá ser:

- a)Arrendamiento
- b)Propiedad.

Los alojamientos de ocupación temporal se cederán exclusivamente en precario, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios de que disfrute.

Artículo 51. Precio de venta

El precio de venta en primera transmisión, por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de promoción pública será para cada área geográfica homogénea hasta el 90 por 100 del módulo (M) aplicable, vigente en la fecha de celebración del contrato de compraventa.

Para la fijación del precio de venta de dichas viviendas se tendrá en cuenta el tipo de licitación, la baja de subasta y los reformados aprobados a efectos de determinar el costo real de las mismas.

En los supuestos de que las viviendas de promoción pública hubieran sido adquiridas por el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, el precio de venta será el de adquisición, al que se añadirán los gastos de escrituración y declaración de obra nueva y división horizontal si los hubiera, no pudiendo superar el precio de venta el 90 por 100 del módulo (M) aplicable a que hace referencia el artículo 42.

Asimismo, si los terrenos hubieran sido aportados gratuitamente por los Entes Territoriales, Corporaciones Locales o futuros adjudicatarios de las viviendas se descontará del precio de las mismas el valor del suelo aportado.

Del sexto al decimoquinto año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, si es un Ente Público el que transmite la propiedad de la vivienda, estará comprendido entre el 70 y el 80 por 100 de la cantidad que resulte de multiplicar el módulo (M) aplicable vigente en el momento de la celebración del correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento, por 0,9. Si el sujeto que transmite la propiedad es una persona privada, el precio será igual o inferior al 80 por 100 de dicho precio de venta.

Del decimosexto al trigésimo año a partir de la calificación definitiva, ambos inclusive, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, si es un Ente Público el que transmite la propiedad de la vivienda, estará comprendido entre el 60 y el 70 por 100, igual que en el párrafo anterior. Si el sujeto que transmite la propiedad es una persona privada, el precio será igual o inferior al 70 por 100 de dicho precio de venta.

En ambos casos de segundas o posteriores transmisiones por Entes Públicos si los terrenos hubieran sido cedidos gratuitamente, se deducirá su valor del precio resultante, si ello no se hubiera efectuado en el momento de la primera transmisión, según lo prevenido en el párrafo cuarto.

Artículo 52. Condiciones de pago

El promotor podrá exigir una aportación inicial a cuenta del precio en el momento que se determine en las correspondientes normas de adjudicación, o aplazar la totalidad del precio.

La parte del precio aplazada tendrá la consideración de préstamo con interés, con un plazo máximo de amortización de 25 anualidades, cuyas cuotas serán crecientes.

Las condiciones del préstamo se establecerán por Orden ministerial.

En garantía de la obligación de pago de la parte del precio aplazado, se constituirá hipoteca sobre la finca vendida y se establecerá como condición resolutoria del contrato la falta de pago de alguna de las cantidades en el vencimiento convenido. El Instituto Nacional de la Vivienda podrá hacer uso, para hacer efectivas las cantidades no abonadas por los compradores o arrendatarios de sus viviendas del procedimiento de apremio regulado por el Estatuto de Recaudación y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 53. Renta

La renta máxima inicial anual por m² de superficie útil de una vivienda de promoción pública vendrá determinada por un porcentaje, que por Orden ministerial establecerá el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, aplicado al precio de venta de dicha vivienda vigente en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento. Los arrendatarios de una vivienda de promoción pública podrán disfrutar de una subvención, cuya cuantía y condiciones se establecerán por Orden Ministerial.

Las rentas de las viviendas de promoción pública serán revisadas bienalmente en el 50 por 100 de la modificación que en ese período experimente el índice del subgrupo 3.1, "Viviendas en alquiler", publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos debiendo concurrir además en los subrogatorios los requisitos establecidos en el artículo 49 de este Real Decreto.

Los Patronatos de Casas Militares afectos al Ministerio de Defensa se regirán a estos efectos por su legislación peculiar.

Artículo 54. Transmisión

Las viviendas de promoción pública sólo podrán transmitirse, ínter vivos, en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

Los Entes públicos promotores podrán ejercitar en estos casos los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios.

El precio de venta se determinará, en todo caso de conformidad con lo establecido en el artículo 51 del presente Real Decreto.

El adquirente, en cualquier caso, sólo podrá acceder a la vivienda cuando sus ingresos familiares anuales sean inferiores al 25 por 100 del precio de venta en el momento de la celebración del contrato.

Artículo 55. Administración de las viviendas de protección oficial de promoción pública

La administración de las viviendas de titularidad pública podrá llevarse a cabo por el propio Ente titular de las mismas, bien directamente, bien mediante encargo a Empresas especializadas. Igualmente el patrimonio público de viviendas podrá administrarse a través de Organos específicos, a cuyos efectos el Ente público titular de las viviendas podrá:

- a) Constituir Empresas mixtas de administración, con participación de otras Entidades públicas o privadas.
- b) Acordar que los adjudicatarios se constituyan en Junta Administradora que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el Ente titular de las viviendas.
- c) Suscribir convenios con las Corporaciones Locales afectadas, o con los Patronatos Municipales de vivienda o Sociedades Anónimas Municipales a tal efecto constituidas.

CAPITULO IV

Infracciones y sanciones

Artículo 56. Infracciones

Las infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial se clasificaran en leves, graves y muy graves.

1º La inexistencia en las obras del reglamentario libro de órdenes y visitas.

2º No mantener asegurada la vivienda del riesgo de incendio, en tanto permanezca acogida al régimen legal de viviendas de protección oficial.

3º No poner en conocimiento de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo aquellas actuaciones a que los promotores o usuarios vengán obligados de acuerdo con las normas reguladores de las viviendas de protección oficial.

4º La no inclusión en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial de las cláusulas establecidas al efecto por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Se considerarán faltas graves:

1º El incumplimiento de los requerimientos que le hubiesen sido formulados al infractor en resolución dictada en expediente sancionador.

2º La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra efectivamente realizada.

3º El incumplimiento por parte del promotor de la obligación de elevar los contratos de compraventa a escritura pública en el plazo establecido en el artículo 15 del presente Real Decreto.

4º El incumplimiento por parte del adquirente o usuario de la obligación de ocupar las viviendas en los plazos establecidos en el artículo 14 de este Real Decreto.

5º Falsear la declaración jurada a que vienen obligados los promotores de viviendas de protección oficial, de acuerdo con lo establecido en los artículos 24 y 28 de la presente.

6º Falsear las condiciones personales o familiares en las declaraciones exigidas para el acceso o uso de una vivienda de protección oficial de promoción pública.

7º Falsear los requisitos exigidos para la obtención de la ayuda económica personal en la declaración de solicitud.

Cuando la infracción cometida consista en el incumplimiento de los plazos previstos en los artículos 13 y 14 del presente Real Decreto, o en falsear la declaración jurada a que vienen obligados los promotores de acuerdo con lo establecido en los artículos 24 y 28 de la presente disposición, podrán calificarse dichas conductas como muy graves siempre que medie reincidencia, negligencia o mala fe en el infractor.

Se considerarán faltas muy graves:

1º No obtener la calificación definitiva de las viviendas por no ajustarse el proyecto de ejecución final a las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas al efecto.

2º Utilizar la financiación proveniente de las ayudas económicas personales para fines distintos de los establecidos en el capítulo 11 de la presente disposición.

3º Desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el artículo 3º de la presente disposición, o dedicar la vivienda a usos no autorizados, cualquiera que sea el título de su ocupación.

Artículo 57. Sanciones

Las infracciones al régimen legal de protección oficial serán sancionadas:

a) Con multas de 5.000 hasta 50.000 ptas., las leves.

b) Con multas de 50.000 hasta 250.000 ptas., las graves.

c) Con multas de 250.000 hasta 1.000.000 de ptas., las muy graves.

Cuando la infracción cometida consista en la percepción de precio superior al legalmente autorizado, podrá reducirse la cuantía de la sanción a imponer, sin que en ningún caso sea inferior al quíntuplo de la diferencia entre el precio percibido y el precio legal, cuando se trate de arrendamiento, o al duplo de dicha diferencia en caso de compraventa.

En todo caso la graduación de la cuantía de la sanción a imponer tendrá especialmente en cuenta el daño producido y el enriquecimiento injusto obtenido, pudiendo imponerse además a los autores de infracciones graves o muy graves las sanciones complementarias a que hace referencia el artículo 155 del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

Artículo 58. Ejecución forzosa

La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa establecidas en el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, autorizándose en cualquier caso a la Administración Pública a imponer multas coercitivas encaminadas a conseguir el cumplimiento de las resoluciones recaídas en expediente sancionador, además de utilizar la ejecución subsidiaria siempre que así lo permita la naturaleza de la obligación impuesta.

La cuantía de cada multa coercitiva a imponer podrá alcanzar el 50 por 100 del importe de la multa impuesta en el expediente sancionador de referencia, salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras, en cuyo caso la cuantía podrá alcanzar hasta el 20 por 100 del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar. La competencia para su imposición corresponderá a los Delegados provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando su cuantía no sea superior a 100.000 ptas.; al Director general de Arquitectura y Vivienda, hasta el límite de 500.000 ptas.; al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, las que no excedan de 5.000.000 de ptas., y, a propuesta de éste, al Consejo de Ministros, las de cuantía superior.

En todo caso las multas a que hace referencia el presente artículo se impondrán previo apercibimiento a los interesados, y sus cuantías serán satisfechas en papel de pagos al Estado.

Artículo 59. Ejecución subsidiaria de obras inacabadas

Cuando se trate de la ejecución de obras de nueva planta, la no realización de las mismas dentro del plazo previsto podrá dar lugar a la ejecución subsidiaria de las obras pendientes por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través del Instituto Nacional de la Vivienda y a costa del promotor, siempre que el interés social así lo requiera.

El precio de venta de estas viviendas en ningún caso será superior al que hubiese correspondido de haberse ejecutado las obras en el plazo previsto, siendo el coste de la diferencia de cuenta del promotor.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final 1ª A los efectos reguladores del régimen de viviendas que esta disposición establece, quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto, aplicándose en las materias no reguladas en dicha disposición las normas establecidas en la legislación de viviendas de protección oficial, texto refundido de 12 de noviembre de 1976 y Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1968, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria primera.

Disposición final 2ª Por los Ministerios de Hacienda, de Obras Públicas y Urbanismo, y de Economía, se dictarán, en el marco de sus respectivas competencias, las disposiciones que requiera la aplicación y desarrollo del presente Real Decreto.

Disposición final 3ª El presente Real Decreto entrará en vigor a los diez días de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria 1ª Durante el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, podrán iniciarse expedientes de viviendas de protección oficial acogándose a la legislación anterior.

Disposición transitoria 2ª Las viviendas de protección oficial construidas o en construcción, con calificación obtenida al amparo de regímenes anteriores que hayan sido objeto de contrato de compraventa o promesa de venta, seguirán rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva.

Excepcionalmente, cuando la vivienda objeto del contrato sea una vivienda acogida a la legislación de viviendas sociales surgidas al amparo del Real Decreto-Ley 12/1976, de 30 de julio, y el adquirente no haya tenido acceso a la financiación prevista en dicha legislación, podrá acogerse a lo establecido en el

Real Decreto-Ley sobre política de viviendas de protección oficial y en el presente Real Decreto que lo desarrolla, siempre que medie, consentimiento entre el promotor y el adquirente.

Disposición transitoria 3ª Durante el plazo de nueve meses a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley sobre política de viviendas de protección oficial, podrán acogerse a lo dispuesto en la presente disposición las viviendas de protección oficial cuyos expedientes hayan sido calificados al amparo de los regímenes anteriores y que no hubiesen sido objeto de cesión por cualquier título, así como las de los ya iniciados en la fecha de publicación de; Real Decreto-Ley antes mencionado, o las de los que se inicien de acuerdo con la disposición transitoria primera.

Disposición transitoria 4ª Los Patronatos de Casas, creados por Ley como Organismos autónomos de la Administración del Estado, que tengan aprobados por el Gobierno programas de ejecución de viviendas para arrendamiento de personal de los distintos Departamentos ministeriales (con independencia de que puedan acogerse a los preceptos y beneficios de este Real Decreto para promocionar viviendas de alquiler con función logística o social), continuarán acogidos a la legislación anterior hasta la terminación de los mencionados programas y en todo caso se regirán conforme a sus reglamentos y normas orgánicas en los regímenes especiales que regulan el uso de las viviendas que, por ser propiedad de los mismos, forman parte del Patrimonio del Estado.

Disposición transitoria 5ª La superficie de las viviendas de protección oficial que, de acuerdo con lo previsto en la segunda y tercera de estas disposiciones, opten por acogerse al presente Real Decreto no podrán exceder de 90 m² de superficie útil, computándose a tales efectos 1,25 m² de superficie construida como un m² de superficie útil.

Cuando se trate de viviendas sociales del Real Decreto-Ley 12/76, de 30 de julio, podrán alcanzar una superficie útil de hasta 96 m² medidos éstos conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Real Decreto 2278/1976, de 16 de septiembre.

Disposición transitoria 6ª En tanto no se aprueben las normas técnicas de diseño y calidad previstas en el artículo 5 del presente Real Decreto, regirán, respecto a la calidad, las establecidas en las Ordenes ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977 y respecto al diseño, las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1969.

Disposición transitoria 7ª Los titulares de calificación subjetiva de vivienda social que no hayan suscrito compromiso alguno para acceder a una vivienda social, podrán acceder a la ayuda económica personal establecida en el presente Real Decreto.

Disposición transitoria 8ª Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes anteriores al establecido en el Real Decreto-Ley sobre política de viviendas de protección oficial, se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento, y al sancionador establecido en este Real Decreto, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes, que será el establecido en las respectivas calificaciones. Igualmente estas viviendas gozarán de los beneficios tributarios que le correspondan con arreglo a su calificación definitiva.

Disposición transitoria 9ª Las Sociedades actualmente inscritas en el Registro Especial de Entidades Inmobiliarias podrán continuar como tales, sin necesidad de modificar sus Estatutos que quedarán únicamente sin efecto en aquello que se oponga a las disposiciones del Real Decreto-Ley sobre política de viviendas de protección oficial y del presente Real Decreto que lo desarrolla.

Disposición transitoria 10ª Los precios de venta y la renta de las viviendas de protección oficial, promovidas al amparo de los regímenes anteriores, que no se acojan al régimen que el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, introduce y el presente Real Decreto desarrolla, seguirán rigiéndose Por las Ordenes de precios y módulos que para tales efectos publique el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Disposición transitoria 11ª Se reputarán infracciones al régimen legal de viviendas de protección oficial las enumeradas en los artículos 153 y 154 del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, con las modificaciones contenidas en el artículo 56 del presente Real Decreto.

Disposición transitoria 12ª El precio de venta o renta y demás condiciones de cesión establecidas para las viviendas de promoción pública en el presente Real Decreto serán de aplicación a las viviendas del

Instituto Nacional de la Vivienda, en construcción o terminadas que queden vacantes, cualquiera que fuera el régimen de protección al amparo del cual se hubiesen promovido y siempre que sobre las mismas no se haya establecido contrato de cesión alguno.