

## MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

**4268** *ORDEN de 6 de febrero de 1978 por la que se fija el módulo de las viviendas del grupo II de protección oficial.*

Ilustrísimos señores:

Las viviendas de protección oficial subvencionadas y restantes del grupo II, si bien constituyen modalidades de construcción a extinguir, en virtud de la disposición transitoria del Real Decreto-ley 12/1978, de 30 de julio, requieren una actualización del coste de ejecución material por metro cuadrado o módulo establecido por la Orden de 25 de enero de 1977, para acomodarlo a los nuevos índices elaborados por el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado, ya que continúan siendo objeto de la protección oficial aquellas promociones cuyo expediente administrativo de calificación provisional hubiese sido iniciado con anterioridad a la promulgación del citado Real Decreto-ley, siempre que por los titulares de las mismas no se haya solicitado la transferencia al régimen de Viviendas Sociales en los plazos y condiciones establecidos por la Orden de 21 de enero de 1977.

En cuanto a la existente clasificación provincial por grupos, se ha procedido a una modificación en la calificación de algunas provincias con la finalidad de reajustar dicha clasificación de acuerdo con las necesidades fácticas, al objeto de evitar tensiones en la promoción y oferta de tales viviendas.

Por otra parte, es necesario actualizar el módulo para aquellas promociones que se encuentran en distintas fases de ejecución en el momento de la publicación de esta Orden, ya que en distinta medida, y según su estado de ejecución, han sido afectadas por la elevación de los costes, procurando que la incidencia de este aumento del módulo se distribuya con equidad entre la oferta y la demanda.

Asimismo se ha pretendido corregir las posibles perturbaciones producidas en el mercado de la oferta ajustando el precio máximo de venta de estas viviendas, siempre que su construcción no se hubiese iniciado con anterioridad a la publicación de la presente disposición, al que se fije en el momento de la terminación de las obras, respetando en todo caso los posibles derechos adquiridos.

Finalmente, debe tenerse en cuenta respecto a estas viviendas de protección oficial del grupo II o de regímenes anteriores que deben equipararse a las mismas, arrendadas o que queden vacantes, que el nuevo módulo ha de servir de base para la revisión de los precios de renta o venta con los límites establecidos en el artículo 1.º del Real Decreto-ley 3/1978, de 4 de enero, sobre limitación de determinadas rentas.

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

### I. ACTUALIZACION DEL MODULO

**Artículo 1.º** A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1) del artículo 5.º del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, se establecen los módulos que a continuación se indican para cada uno de los tres grupos de provincias siguientes:

**Grupo A:** Módulo 6.727 (seis mil setecientos veintisiete) pesetas. Provincias de:

Alava.  
Barcelona.  
Guipúzcoa.  
León.  
Madrid.

Navarra.  
Oviedo.  
Santander.  
Vizcaya.  
Zaragoza.

**Grupo B:** Módulo 6.105 (seis mil ciento cinco) pesetas. Provincias de:

Albacete.  
Alicante.  
Almería.  
Balears.  
Burgos.  
Cádiz.  
Castellón.  
Córdoba.  
La Coruña.  
Gerona.  
Granada.

Guadalajara.  
Huelva.  
Huesca.  
Jaén.  
Lérida.  
Logroño.  
Lugo.  
Málaga.  
Murcia.  
Palencia.  
Las Palmas.

Pontevedra.  
Salamanca.  
Santa Cruz de Tenerife.  
Segovia.  
Sevilla.

Tarragona.  
Valencia.  
Valladolid.  
Zamora.

**Grupo C:** Módulo 5.672 (cinco mil seiscientos setenta y dos) pesetas. Provincias de:

Avila.  
Badajoz.  
Cáceres.  
Ciudad Real.  
Cuenca.

Orense.  
Soria.  
Teruel.  
Toledo.

A los módulos anteriores les son de aplicación los coeficientes establecidos en el artículo 1.º del Decreto 3474/1974, de 20 de diciembre, para la determinación del coste de ejecución material por metro cuadrado correspondiente a las categorías primera, segunda, tercera y subvencionadas del grupo II.

**Art. 2.º** Los módulos fijados en el artículo 1.º de esta Orden serán de aplicación a todas las viviendas que se califiquen provisionalmente a partir de la fecha de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», así como también a las que se califiquen definitivamente, siempre que las solicitudes de calificación definitiva se presenten por los promotores dentro del plazo y que las correspondientes calificaciones provisionales hubieran sido otorgadas con posterioridad al 1 de junio de 1977.

**Art. 3.º** El precio máximo de venta de las viviendas del grupo II, que no hubiesen iniciado su construcción a la entrada en vigor de la presente disposición, será el que esté vigente en el momento en que se produzca la terminación de las obras, entendiéndose cumplida dicha condición al finalizar el plazo de ejecución establecido en la calificación provisional o en las prórrogas reglamentariamente concedidas en su caso, cualquiera que sea el momento en que se produzca la venta de las viviendas.

No obstante, lo previsto en el párrafo anterior, no será de aplicación si las viviendas estuviesen en fase de construcción y los promotores con arreglo a las normas del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial hubiesen formalizado contratos de promesa de venta, de opción de compra o de compraventa, o bien hubieran percibido cantidad alguna a cuenta del precio de las mismas.

### II. REVISION DE LOS PRESUPUESTOS PROTEGIBLES Y DE LOS PRECIOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

**Art. 4.º** Los promotores de viviendas de protección oficial del grupo II a las que con arreglo a lo dispuesto en el artículo segundo no les fuese de aplicación el módulo actualizado y que no tuvieran presentada en la fecha de publicación de la presente Orden la solicitud de calificación definitiva, podrán solicitar ante las respectivas Delegaciones Provinciales de este Departamento la revisión del presupuesto protegible y de los precios de venta y acceso diferido a la propiedad.

Las solicitudes de revisión se formalizarán en el plazo de sesenta días hábiles, a partir de la fecha de publicación de esta Orden, en impreso oficial, por la totalidad de las viviendas a que cada expediente de promoción se refiera, salvo en los supuestos de división en fases debidamente autorizadas mediante resolución o admitidas por las Delegaciones Provinciales al recibir los diferentes partes de ejecución de obras, en la que se estará a lo dispuesto en el artículo séptimo de la presente Orden.

Para que proceda la revisión que por esta Orden se regula, será preciso que las viviendas para las que se solicita se hallen dentro del plazo de ejecución fijado en la cédula de calificación provisional o de sus prórrogas reglamentariamente concedidas.

No serán susceptibles de revisión los precios de venta de las viviendas cuando hubieran sido ya enajenadas o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio de las mismas.

**Art. 5.º** La revisión a que se refiere el artículo anterior se efectuará mediante la aplicación de los módulos que a continuación se indican para cada clasificación provincial y fase de ejecución en que se hallasen las obras en 1 de febrero de 1977:

#### Grupo A:

- Obras sin comenzar o comenzadas sin enrasar: 6.433 pesetas.
- Obras enrasadas sin cubrir aguas: 6.245 pesetas.
- Obras con cubiertas terminadas: 6.150 pesetas.

**Grupo B:**

- Obras sin comenzar o comenzadas sin enrasar: 5.823 pesetas.
- Obras enrasadas sin cubrir aguas: 5.635 pesetas.
- Obras con cubiertas terminadas: 5.541 pesetas.

**Grupo C:**

- Obras sin comenzar o comenzadas sin enrasar: 5.466 pesetas.
- Obras enrasadas sin cubrir aguas: 5.320 pesetas.
- Obras con cubiertas terminadas: 5.248 pesetas.

A los módulos anteriores les son de aplicación los coeficientes establecidos en el artículo primero del Decreto 3474/1974, de 20 de diciembre, para la determinación del coste de ejecución material por metro cuadrado correspondiente a las categorías primera, segunda, tercera y subvencionadas del grupo II.

La fase de ejecución de obras en que han de ser incluidas las viviendas se determinará de acuerdo con los partes de comienzo de obras, de enrasado de cimientos y de cubrimiento de aguas que, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenes ministeriales reguladoras de los correspondientes programas anuales de promoción, hubieran sido recibidos en la respectiva Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Se denegará la revisión solicitada cuando el promotor no haya cumplido lo dispuesto en las Ordenes citadas sobre presentación de los indicados partes.

Art. 6.º Para la revisión de los presupuestos protegibles aprobados en las cédulas de calificación provisional, el módulo que corresponda según lo dispuesto en la presente Orden será aplicado con arreglo a las normas del artículo quinto del citado Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Sobre la base del presupuesto protegible revisado, según lo dispuesto en el párrafo anterior, serán determinados:

— Los precios máximos de venta de las viviendas del grupo II, excepto subvencionadas, con arreglo a las normas que respectivamente establece el mencionado Reglamento en su artículo 127, segundo.

— En las viviendas que se cedan en acceso diferido a la propiedad, las cantidades que el cesionario deberá pagar al cedente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132 del citado Reglamento.

Art. 7.º A las viviendas que formen parte integrante de promociones cuyo desarrollo se efectúe por fases con arreglo a programas y calendarios de ejecución previamente aprobados, les serán de aplicación las revisiones que por la presente Orden se regulan, siempre que en la fecha de su publicación, la obras de la fase a que pertenezcan las viviendas se hallasen iniciadas y dentro del plazo de ejecución o de sus prórrogas reglamentariamente concedidas.

A las viviendas incluidas en fases que en la indicada fecha no tuvieran iniciadas las obras les será de aplicación el módulo establecido en el artículo primero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

— Que las obras se hallasen sin iniciar de conformidad con los programas y calendarios de ejecución previamente aprobados.

— Que no hubiese concertado la venta de las viviendas ni percibido cantidades a cuenta del precio.

Art. 8.º Las Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo resolverán sobre las peticiones formuladas y, en caso de que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en esta Orden, otorgarán la revisión, señalando los módulos que han de ser aplicados para determinar el presupuesto protegible y los precios de las viviendas a que la solicitud se refiera.

Contra las denegaciones de revisión procederá recurso de alzada ante la Dirección General del Instituto Nacional de la Vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

**DISPOSICION ADICIONAL**

Unica.—Los aumentos de renta para las viviendas del grupo II que se encuentren alquiladas en la fecha de publicación de esta Orden serán exigibles, como consecuencia de la variación del módulo, a partir del 1 de abril de 1978, de acuerdo con la disposición primera del artículo 122 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, respetando en todo caso los límites establecidos en el artículo primero del Decreto-ley 3/1978, de 4 de enero, durante la vigencia de dicho precepto.

**DISPOSICION TRANSITORIA**

Unica.—Quedan a salvo los derechos adquiridos por cuantas personas resultaren afectadas por el cambio de categoría provincial a que se refiere el artículo primero de la presente Orden.

**DISPOSICION FINAL**

La presente Orden entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo que comunico a VV. II.

Dios guarde a VV. II.

Madrid, 6 de febrero de 1978.

GARRIGUES WALKER

Ilmos. Sres. Subsecretarios del Departamento y Director general de la Vivienda y del Instituto Nacional de la Vivienda.

4269

ORDEN de 6 de febrero de 1978 por la que se actualiza el módulo de las viviendas de protección oficial, grupo I.

Ilustrísimos señores:

La vigente normativa reguladora de las diferentes modalidades del régimen de viviendas de protección oficial prevé, entre las medidas destinadas a asegurar el normal desarrollo de los programas de construcciones, la periódica actualización de los módulos de ejecución material y de los precios de las viviendas.

Habiéndose comprobado, mediante los índices de precios publicados por el Ministerio de Hacienda, que la evolución experimentada por los precios de mano de obra y materiales ha determinado variaciones en el coste de la construcción, que hace necesario una actualización de los módulos establecidos por las Ordenes ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y de 22 y 25 de enero de 1977, respectivamente, se procede por la presente disposición a la modificación de dichos módulos, en base a dichos índices y a una ponderada consideración de los intereses de promotores y adquirentes de las viviendas.

Asimismo se acomete la necesaria reclasificación de algunas provincias, con el fin de responder a los desequilibrios existentes, tratando de paliar situaciones que no respondían a las necesidades fácticas.

La modificación del criterio para fijar el precio máximo de venta de las viviendas del grupo I se ha efectuado con la intención, por una parte, de racionalizar los criterios, suprimiendo las diferencias que al respecto existían con relación a la vivienda social, y, por otra parte, con la finalidad de favorecer las expectativas de venta para los promotores, que de otra forma sufrirían un claro retroceso ante la tensión inflacionaria representada por los incrementos constantes de la mano de obra y precios de los materiales; si bien, todo ello dentro del más escrupuloso respeto a los derechos adquiridos.

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

**I. ACTUALIZACION DEL MODULO**

Artículo 1.º A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 5.º del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial se establecen los módulos que a continuación se indican, para cada uno de los tres grupos de provincias siguientes, que regirán durante el todo el año 1978:

Grupo A: Módulo 6.727 (seis mil setecientos veintisiete) pesetas. Provincias de:

Alava.  
Barcelona.  
Guipúzcoa.  
León.  
Madrid.

Navarra.  
Oviedo.  
Santander.  
Vizcaya.  
Zaragoza.

Grupo B: Módulo 6.105 (seis mil ciento cinco) pesetas. Provincias de:

Albacete.  
Alicante.  
Almería.  
Balears.  
Burgos.  
Cádiz.  
Castellón.

Córdoba.  
La Coruña.  
Gerona.  
Granada.  
Guadalajara.  
Huelva.  
Huesca.