

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

604

REAL DECRETO 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995.

La evolución del mercado inmobiliario y la complejidad derivada del actual marco competencial de las diferentes Administraciones públicas, en materia de urbanismo y de política de vivienda, han puesto de manifiesto la insuficiencia de los instrumentos normativos vigentes para abordar eficazmente los problemas de acceso a la vivienda de amplios segmentos de la población española.

El Consejo de Ministros, en su sesión del día 10 de mayo del presente año, aprobó un documento en el que se establecían los principales criterios y medidas a adoptar para implantar un nuevo modelo de política de vivienda, en el que se integren las actuaciones de las diferentes Administraciones públicas, con el objetivo principal de favorecer el acceso a la vivienda por parte de quienes no pueden hacerlo en las condiciones del mercado.

El presente Real Decreto regula las actuaciones protegibles en materia de vivienda, así como el correspondiente sistema de ayudas públicas con cargo a recursos estatales que estarán en vigor durante el Plan de Vivienda 1992-1995, en el marco de los Convenios que se establezcan entre el Ministerio de Obras Públicas y las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta que éstas tienen actualmente competencias exclusivas en materia de vivienda y urbanismo.

La estrategia que desarrollan las disposiciones que se incluyen en el presente Real Decreto, puede resumirse en los siguientes principios:

1. Máxima coherencia a nivel territorial de las actuaciones públicas en materia de suelo y de urbanismo con los objetivos en materia de vivienda.

Esto supone, entre otras cosas, la necesidad de aportación suficiente de suelo público a coste tasado, compatible con los precios máximos establecidos para las diferentes modalidades de vivienda protegida.

A estos efectos, el Gobierno ha aprobado el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, como instrumento al servicio de la política integrada de vivienda y suelo que desarrolla el Plan 1992-1995.

2. Adecuación de la oferta y la demanda de vivienda, prioritariamente en las áreas urbanas en las que la evolución de los precios inmobiliarios ha resultado más dispar en relación con la registrada por las rentas disponibles. Esto exige, entre otras medidas, el apoyo a programas de desarrollo de suelo urbanizable destinado preferentemente a viviendas de protección oficial, así como el establecimiento de ayudas directas a la compra de viviendas caracterizadas por parámetros más flexibles que los correspondientes a la vivienda de protección oficial, y la intensificación de las ayudas para la rehabilitación de carácter estructural.

3. Atención especial hacia aquellos demandantes de vivienda que acceden por primera vez a la propiedad y que al no disponer generalmente de recursos iniciales suficientes, se encuentran en situación muy desfavorable respecto a quienes, con niveles análogos de ingresos, puedan cubrir con los recursos derivados de la venta de su actual vivienda una parte significativa del coste de una nueva vivienda. En esta línea se fomentará el ahorro previo, potenciando los incentivos de las cuentas vivienda.

4. Fomento de la oferta de viviendas en alquiler a precios moderados, como alternativa deseable para un amplio espectro de demandantes de vivienda.

5. Módulación de las ayudas públicas, de forma que los beneficiarios de préstamos cualificados no tengan que asumir un grado de endeudamiento más elevado que los que se consideran como límite de solvencia por parte de las Entidades de crédito.

6. Acentuación del control del buen fin de las ayudas públicas en materia de vivienda y suelo, así como de la aplicación de las normas de calidad vigente. Esto requiere, entre otras cosas, la máxima difusión de la información sobre las ayudas públicas en materia de vivienda y de suelo, de las obligaciones derivadas de las mismas y de la ubicación concreta de las viviendas objeto de ayuda.

La estrategia descrita requiere, para ser operativa a través de las medidas concretas, la máxima coordinación entre las actuaciones de las Administraciones públicas, para lo que se reforzará el grado de responsabilidad y seguimiento en los compromisos que se asuman vía Convenio, sin perjuicio de las competencias en materia de gestión de las ayudas estatales directas que corresponden a las Comunidades Autónomas.

El escenario plurianual debe permitir una programación flexible de las actuaciones, y una mayor estabilidad de las expectativas derivadas de la política de vivienda.

El presente Real Decreto es una parte del conjunto más amplio de medidas acordadas por el Gobierno en materia de política de vivienda, y que deben incidir básicamente en la mejora generalizada de las condiciones de la financiación hipotecaria destinada a la vivienda habitual, en el fomento de la inversión en vivienda en alquiler y en el abaratamiento general de los costes de producción de las viviendas.

Para la elaboración de este Real Decreto han sido tenidas en cuenta observaciones de las Comunidades Autónomas, Federación Española de Municipios y Provincias, Asociación Española de Promotores de Viviendas Sociales, Asociación de Promotores Constructores de Edificios, Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPE) y diversas Entidades de crédito, públicas y privadas, entre otras.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 20 de diciembre de 1991,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1.º *Ámbito de las actuaciones protegibles.*-1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a la financiación directa o convenida por la Administración del Estado de las siguientes actuaciones protegibles en materia de vivienda:

- La promoción, adquisición y cesión en arrendamiento de viviendas de protección oficial de nueva construcción.
- La adquisición, a precio tasado, de otras viviendas.
- La rehabilitación de viviendas, de edificios y de equipamiento comunitario primario.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación:

- La promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regirán por sus normas específicas.
- Las actuaciones de las Comunidades Autónomas y otros Entes territoriales en materia de promoción y rehabilitación, con cargo a sus recursos, sin perjuicio de la posible financiación cualificada vía ayudas estatales a suelo, que se regularán por la correspondiente normativa autonómica y subsidiariamente por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y normas complementarias.

3. La financiación cualificada regulada por el presente Real Decreto, podrá extenderse a los supuestos de autoconstrucción y rehabilitación en áreas rurales, previstos en la normativa propia de las Comunidades Autónomas, de conformidad con los Convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y aquéllas.

La financiación cualificada será análoga a la correspondiente a los promotores para uso propio, teniendo en cuenta las diferentes características de la autoconstrucción y de la rehabilitación en áreas rurales según cada normativa autonómica, así como sus diferencias en cuanto a necesidades de financiación y coste público de las ayudas, en relación con el supuesto citado del promotor para uso propio.

4. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a las actuaciones relacionadas en el número 1 para las que, entre el 1 de enero de 1992 y el 31 de diciembre de 1995, se haya solicitado calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial o de rehabilitación, se haya extendido visado de contrato de adquisición a precio tasado, o se haya formulado propuesta por parte de las Comunidades Autónomas de actuaciones en materia de suelo, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias.

Art. 2.º *Regímenes de protección oficial.*-Las actuaciones en materia de vivienda a que se refiere el artículo 1.º), a), y las viviendas resultantes de las actuaciones de remodelación de edificios, o las adquiridas e inmediatamente rehabilitadas, en las condiciones establecidas en el capítulo IV, se acogerán a alguno de los siguientes regímenes, a efectos de su calificación como viviendas de protección oficial:

- Especial, cuando se trate de actuaciones llevadas a cabo para destinatarios con ingresos ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- General, cuando se trate de actuaciones para destinatarios con ingresos ponderados hasta 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Las actuaciones a que se refiere este artículo podrán programarse, en su caso, en una misma promoción, incluso cuando ésta se limite a un solo edificio de viviendas.

Art. 3.º *Formas de financiación cualificada.*-1. La financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda a que se refiere el presente Real Decreto, se atenderá en cuanto a volumen y asignación de los recursos a los límites y condiciones establecidos en su capítulo V y adoptará las siguientes modalidades:

A. Préstamos cualificados concedidos por las Entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

B. Ayudas económicas directas:

a) Subsidiación de los préstamos cualificados, por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

b) Subvenciones, personales u objetivas, satisfechas total o parcialmente por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y, en su caso, por las Comunidades Autónomas en el ámbito de los convenios con aquél.

C. Cualquier otra que pueda establecer el Gobierno durante el plazo de vigencia del Plan de Viviendas 1992-1995 para atender, de forma diferenciada, necesidades específicas en materia de vivienda o suelo.

2. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes satisfará con cargo a sus presupuestos las subvenciones y subsidios determinados en este Real Decreto, en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas hayan reconocido el derecho a dichas ayudas en virtud de su propia normativa y en el marco del correspondiente convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Art. 4.º *Concepto y duración de la subsidiación de los préstamos cualificados*.-1. La subsidiación consistirá en el abono a la Entidad de crédito prestamista con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de la diferencia existente entre las anualidades, o pagos con otra periodicidad, de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda), al tipo de interés contratado y la que correspondería al tipo de interés subsidiado en cada caso aplicable, que se entenderá siempre como tasa anual efectiva.

En caso de que el tipo de interés contratado tenga carácter variable, la cuantía máxima de la subsidiación será durante cada período subsidiado, la que correspondería a la diferencia existente entre los tipos de interés inicial y subsidiado, pudiendo disminuir, o incluso anularse, si el tipo de interés sin subsidiar contratado aplicable en un período, fuera inferior al tipo inicial contratado.

2. La subsidiación de préstamos que determine el número anterior se concederá por un período de cinco años salvo en los casos en que el presente Real Decreto disponga expresamente otra cosa.

La subsidiación podrá ser ampliada, en su caso, por períodos de la misma duración máxima, sin que, en ningún caso, la suma de períodos subsidiados exceda del plazo de amortización del préstamo.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda la solicite, dentro del quinto año de cada período, acreditando que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a una subsidiación.

Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos ponderados, cuando la media de los mismos en los dos años anteriores al de la revisión, expresados en número de veces el salario mínimo interprofesional de cada año, no implicará un cambio en el tramo de ingresos ponderados en el que se inscriban los del beneficiario a efectos de la concesión inicial de la subsidiación.

Las modificaciones en niveles de ingresos que supusieran cambio de tramo, determinarán la aplicación de la subsidiación correspondiente al tramo de ingresos en el que quede comprendido el solicitante de la ayuda, siempre que, en todo caso, sus ingresos ponderados modificados no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. Con independencia de lo establecido en el número anterior, en ningún caso se aplicarán los tipos subsidiados del régimen especial de protección cuando la actuación financiada no hubiera sido promovida en dicho régimen.

Por el contrario, a los beneficiarios de subsidiación en régimen especial podrán aplicárseles los tipos subsidiados del régimen general de nueva construcción que, por razón de sus ingresos en segunda o posteriores revisiones, los hubieran correspondido en dicho régimen.

4. La no ampliación de la subsidiación al período siguiente determinará la interrupción de aquélla para el resto de la vigencia del préstamo.

Art. 5.º *Financiación para vivienda en arrendamiento*.-La obtención de financiación cualificada para la promoción de viviendas en arrendamiento, regulada en el presente Real Decreto, supondrá la vinculación de las viviendas a dicho régimen de uso durante un período de al menos quince años, cuando se trate de régimen especial, y diez años, en régimen general.

El cambio de uso con anterioridad al vencimiento de dichos plazos implicará la cancelación y reintegro de las ayudas económicas estatales directas percibidas.

Art. 6.º *Financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad*.-Se establecen medidas específicas de financiación cualificada para favorecer el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Podrán acogerse a dicho sistema los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas previstas en este Real Decreto, cuyos ingresos ponderados no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no hubieran tenido anteriormente vivienda en

propiedad, siempre que las viviendas adquiridas tengan una superficie que no exceda de 70 metros cuadrados útiles.

Se presumirá que se da el supuesto de primer acceso a vivienda en propiedad cuando el adquirente acredite suficientemente, a juicio de la Comunidad Autónoma, no ser o haber sido propietario de una vivienda cuyo valor de mercado excediera del 20 por 100 del precio de adquisición de aquella para la que se solicita la financiación cualificada.

Art. 7.º *Financiación de garajes y otros anejos*.-1. Únicamente podrá obtenerse financiación cualificada para la promoción y adquisición de una plaza de garaje cuando conste en el proyecto y registralmente vinculada a la vivienda.

2. Podrá obtenerse financiación cualificada para la promoción y rehabilitación de dependencias comunes a las viviendas, talleres para artesanos y anejos para labradores, ganaderos y pescadores, siempre que estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en los que estén situados.

3. No serán objeto de financiación cualificada la promoción, adquisición o rehabilitación de trasteros, ni de locales comerciales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo cualificado cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales comerciales participen en los costes de ejecución.

Art. 8.º *Condiciones para acceder a la financiación cualificada*.-1. Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones:

a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, en el caso de personas físicas, no sean titulares del dominio de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección oficial ni, en cualquier caso, sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegible, cuando el valor de mercado de dicha vivienda libre exceda del 20 por 100 del precio de aquélla.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio, o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos ponderados que no excedan del número de veces el salario mínimo interprofesional que se establece en función de las actuaciones, salvo lo dispuesto para los emigrantes en países extranjeros por motivos de trabajo.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en este Real Decreto para las actuaciones de rehabilitación sobre el parque residencial existente.

c) Que las viviendas promovidas para uso propio y las adquiridas o rehabilitadas se destinen a residencia habitual y permanente, y que sean ocupadas dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente, y en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la Administración competente.

d) Que las viviendas tengan la superficie útil máxima que según los casos se establecen en este Real Decreto.

2. El incumplimiento de las citadas condiciones y de cualesquiera otros requisitos exigidos en el presente Real Decreto para cada una de las actuaciones protegibles objeto de financiación cualificada, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, respecto de las viviendas de protección oficial conforme a la legislación vigente, determinará, en todo caso, la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en concepto de ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Art. 9.º *Promotores*.-1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. Las referencias de este Real Decreto a los promotores para uso propio se aplicarán únicamente a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas.

Art. 10.º *Ingresos ponderados*.-1. Los ingresos determinados del derecho al acceso a financiación cualificada, vendrán referidos a los «ingresos ponderados», que se determinarán en función de:

a) La cuantía de la base o bases imponibles, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del período impositivo que una vez vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad familiar, o al sujeto pasivo no integrado en ésta, sea inmediatamente anteriores al momento en que se solicite el reconocimiento del derecho a la financiación cualificada por parte de la Comunidad Autónoma.

Dicha cuantía deberá venir acreditada mediante certificación de la Delegación de Hacienda correspondiente:

b) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, conforme se define en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin perjuicio de lo establecido en el número 2 de este artículo.

c) El número de miembros de la unidad familiar, en su caso, que generan los ingresos, aportando al menos el 20 por 100 de éstos.

d) El área geográfica homogénea en la que se ubica la actuación protegible.

e) La edad, cuando se trate de unidades constituidas por dos miembros o sujetos pasivos no integrados en unidades familiares.

2. La ponderación de los ingresos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IFP = BI \times N \times A \times T$$

siendo:

- IFP: Cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el Salario Mínimo Interprofesional.
 BI: Cuantía de la base o bases imponibles acreditadas en número de veces el Salario Mínimo Interprofesional.
 N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.
 A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan, al menos, el 20 por 100 de los ingresos brutos.
 T: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo vigente aplicable al área geográfica homogénea con menor módulo y el correspondiente a la localidad en la que esté ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible.

Los valores de los coeficientes ponderadores N y A se fijan en la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

Las referencias a la unidad familiar a los presentes efectos de ponderación de ingresos, se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar, con los valores que específicamente se les asignan en dicha disposición adicional.

3. En caso de personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido.

Asimismo, cuando, la persona que no forme parte de una unidad familiar y cuando los dos miembros que compongan una familia, tengan edades no superiores a treinta años o de sesenta y cinco años en adelante, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que por su situación personal o composición familiar les hubiera correspondido.

Si concurren las circunstancias a que se refieren los dos párrafos anteriores, el coeficiente ponderador N aplicable será el del segundo tramo siguiente al que por su composición familiar hubiera correspondido.

CAPITULO II

Financiación de actuaciones protegibles en vivienda de protección oficial de nueva construcción

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 11. *Características de los préstamos cualificados.*—Los préstamos para la promoción y adquisición de viviendas calificadas provisionalmente de protección oficial en régimen general tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil será igual al 95 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

Si la vivienda tuviera garajes o anejos a los que se refiere el artículo 7, la cuantía global del préstamo, calculada según establece el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 60 por 100 del precio de venta de aquéllos.

b) El tipo de interés para los préstamos otorgados por Entidades de crédito públicas y privadas será el fijado por acuerdo del Consejo de Ministros previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, específicamente para los Convenios que suscriba el Ministerio de Obras Públicas y Transportes con dichas Entidades.

El tipo de interés podrá ser fijo o variable según se determine en cada caso, y el inicial aplicable será el que esté vigente en el momento de concesión del correspondiente préstamo.

c) El plazo de amortización será de quince años para las viviendas calificadas para venta, adjudicación o uso propio, y diez años en caso de alquiler, más un período máximo de tres años de carencia desde la formación del préstamo cuando éste se conceda al promotor.

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

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca o, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las Entidades de crédito.

Art. 12. *Préstamos a promotores.*—1. Los préstamos cualificados podrán concederse a los promotores de viviendas de protección oficial cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la Entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Las Entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación

definitiva o hasta el otorgamiento e inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación; o bien, en caso de promoción de viviendas para arrendamiento, hasta que el 90 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado o, en su caso, de autopromoción hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

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

La falta de disposición de los préstamos en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato con la amortización anticipada de las cantidades percibidas.

2. Los préstamos al promotor no gozarán de subsidiación alguna, salvo en los casos de promotores de viviendas, para uso propio y de viviendas calificadas para alquiler, en los que la subsidiación comprenderá el período de carencia.

3. El período de carencia, que tendrá una duración máxima de tres años, finalizará, dado inicio al período de amortización en los siguientes momentos:

a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

b) En los supuestos de promoción para uso propio o para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

Art. 13. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*—1. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor o directamente.

2. En el caso de que exista préstamo al promotor, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, una vez calificada definitivamente, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización, que tendrá lugar, en todo caso, una vez transcurrido un período de tres años desde la formalización del préstamo.

Mediante la escritura, el comprador o adjudicatario adquiere la propiedad de la vivienda asumiendo las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la misma, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho documento a la Entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en dicha responsabilidad hipotecaria, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará subrogado, además, en ella el adquirente si presta su conformidad la Entidad de crédito expresa o tácitamente.

3. La concesión de los préstamos cualificados directos al adquirente y al adjudicatario se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva de Vivienda de Protección Oficial.

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

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

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

Art. 14. *Subsidiación de préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores de viviendas para uso propio o para arrendamiento.*—1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados concedidos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, en función de los niveles de ingresos ponderados de los beneficiarios, en número de veces al Salario Mínimo Interprofesional, de forma que resulten los siguientes tipos de interés subsidiados:

Número de veces el SMI	Tipo subsidiado - Porcentaje
< 3,5	7,5
< 4,5	9,5
< 5,5	11,0

2. La subsidiación para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio con ingresos ponderados comprendidos entre 4,5 y 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional será improrrogable, salvo que

se acredite que dichos niveles de ingresos han disminuido en la forma y cuantías que establece el artículo 4.2 de este texto.

3. Dentro del sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda, en propiedad, el tipo de interés subsidiado para los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio que reúnan las condiciones establecidas por el artículo 6, será del 6,5 por 100 anual.

4. El tipo subsidiado para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones calificadas para arrendamiento será del 7 por 100 anual, tanto durante el período de carencia como a lo largo de todo el período de amortización del préstamo, siempre que se mantenga el destino de las viviendas. Si el promotor prestatario transfiere la titularidad de sus derechos, el adquirente se subrogará en las obligaciones asumidas por el promotor al amparo de este Real Decreto, y la subsidiación de los préstamos continuará hasta el final de su período de amortización.

Art. 15. *Subvenciones para el primer acceso en propiedad y para alquiler.*—El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subvencionará con cargo a sus presupuestos:

a) A adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso a la vivienda, en propiedad, siempre que hayan obtenido préstamo cualificado, en las siguientes cuantías:

— El 5 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o adjudicación; o del valor de la edificación, que sumado al del suelo constará en la escritura de declaración de obra nueva, en el caso del promotor para uso propio.

— Si en el momento de la solicitud de la subvención el solicitante acreditara haber constituido a lo largo, al menos, de dos años, un depósito de cuenta-vivienda en la Entidad concedente del préstamo por una cuantía mínima del 10 por 100 de dicho precio o del valor de la edificación más el del suelo, la subvención se elevará al 10 por 100 del precio o coste real de la vivienda, o del mencionado valor de la edificación y suelo.

El abono de la subvención se practicará cuando se trate del promotor para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva, y en los restantes casos, cuando el adquirente inicie la amortización del préstamo.

b) A promotores de viviendas para alquiler:

Si las viviendas se destinaran a arrendamiento, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes subvencionará al promotor en la cuantía del 10 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de su calificación definitiva.

Si las viviendas para alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, dicha subvención se elevará al 15 por 100.

El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas.

Los importes abonados de la subvención se aplicarán al reembolso del préstamo cualificado.

Art. 16. *Precios máximos y condiciones de los arrendamientos.*—Los precios máximos de las Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción en régimen general serán los siguientes:

1. Venta o adjudicación.

a) Precio máximo de venta o adjudicación, o valor de la edificación, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio, por metro cuadrado de superficie útil, cuando se trate de primera transmisión: 1,2 veces el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional.

b) Cuando la vivienda tenga garaje o anejos de los referidos en el artículo 7.º, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

2. Arrendamiento.

a) La renta anual máxima inicial será el 7,5 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

b) La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 17. *Préstamos al promotor.*—1. Los préstamos cualificados para la promoción y adjudicación de viviendas calificadas provisionalmente de protección oficial en régimen especial tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil será igual al 80 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

Si la vivienda tuviera garajes o anejos a los que se refiere el artículo 7.º, la cuantía global del préstamo, calculada según establece el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 60 por 100 del precio de venta de aquéllos.

b) El tipo de interés será el mismo que corresponda a las Viviendas de Protección Oficial de régimen general.

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

d) Las anualidades de amortización de capital e intereses, serán crecientes al 1,5 por 100 anual.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca o, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las Entidades de crédito.

2. Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, y las siguientes en plazos que no excedan de cuatro meses entre una y otra, salvo que medie justa causa.

La no disposición de los préstamos en los plazos establecidos sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato, con la amortización anticipada de las cantidades percibidas.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la Entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

No obstante, las Entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva o hasta el otorgamiento e inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación; o bien, en caso de promoción de viviendas en arrendamiento, hasta que el 90 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado; o, en caso de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 18. *Préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores de viviendas para uso propio.*—Los préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio en régimen especial de protección oficial, que tendrán las características a que se refiere el artículo 17.1, se registrarán por lo establecido en el artículo 13 de este Real Decreto.

Art. 19. *Subsidiación de préstamos a promotores, adquirentes y adjudicatarios.*—1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados concedidos a promotores, adquirentes y adjudicatarios en actuaciones de régimen especial de protección oficial.

La subsidiación se extenderá al período de carencia y, en el caso de viviendas calificadas para arrendamiento, a todo el período de amortización.

Los tipos de interés subsidiados serán del 5 por 100, en caso de viviendas calificadas provisionalmente para venta y del 4 por 100, en caso de que lo sean para arrendamiento.

Si el promotor de viviendas para arrendamiento transfiere su titularidad, el adquirente se subrogará en las obligaciones asumidas por el promotor al amparo de este Real Decreto, y la subsidiación de los préstamos continuará hasta el final de su período de amortización.

2. Excepcionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con lo determinado en los convenios celebrados con las Comunidades Autónomas, y a la vista de las circunstancias concurrentes en cada caso, podrá adelantar al promotor, o al titular de las viviendas para arrendamiento con superficie útil no superior a 70 metros cuadrados, el equivalente de la subsidiación, en valor actual y en forma de subvención, por una cuantía del 50 por 100 del coste de la edificación, que se abonará a partir del inicio de las obras y en función de su ritmo de ejecución.

En este supuesto, no serán de aplicación las subvenciones establecidas en el artículo siguiente.

Art. 20. *Subvenciones.*—1. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes satisfará con cargo a sus presupuestos las siguientes subvenciones:

a) A adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, siempre que hayan obtenido préstamo cualificado, en las siguientes cuantías:

El 10 por 100 del precio de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o de adjudicación, o del valor de la edificación conforme a la escritura de declaración de obra nueva más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio.

Si en el momento de la solicitud de la subvención el solicitante acreditara haber constituido, a lo largo al menos de dos años, un

depósito en cuenta-vivienda, en la Entidad concedente del préstamo por una cuantía mínima del 5 por 100 de dicho precio o del coste real de la edificación, más el del suelo, la subvención se elevará al 15 por 100 de dichos precios o valor de la vivienda, o del mencionado valor de la edificación y suelo.

b) Promotores de viviendas para alquiler.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subvencionará al promotor, o al titular de las viviendas, en la cuantía del 15 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse en el momento de su calificación definitiva, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior para el caso en que se sustituya la subsidiación del préstamo cualificado por una única subvención.

Si las viviendas para alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados útiles, dicha subvención se elevará al 25 por 100, salvo en el supuesto establecido en el artículo 19.2.

2. Excepcionalmente, a propuesta de la Comunidad Autónoma, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá anticipar al promotor la percepción de las subvenciones a que se refiere el número anterior de este artículo, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose, en caso de venta, la cuantía de la subvención del pago del precio de venta al adquirente.

Las cantidades anticipadas deberán ser garantizadas mediante aval que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

3. Si la suma del importe del préstamo cualificado y de la subvención concedida excediera del coste real de las actuaciones, excluido el del suelo, en caso de promoción para alquiler, o excediera del resultado de multiplicar el módulo ponderado vigente por la superficie útil, en caso de adquisición o autopromoción, los excesos se aplicarán al reembolso del préstamo.

Art. 21. Precios máximos, condiciones de los arrendamientos y derechos de tanteo y retracto.-Los precios máximos de las Viviendas de Protección Oficial en régimen especial de nueva construcción, serán los siguientes:

1. Venta o adjudicación.

a) Precio máximo de venta o de adjudicación, o valor de la edificación que constará en la escritura de declaración de obra nueva, más el valor del suelo, en promociones de vivienda para uso propio, por metro cuadrado de superficie útil, cuando se trate de primera transmisión: Una vez el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional, cuando se trate de primera transmisión.

b) Cuando la vivienda tenga garaje o anejos de los contemplados en el artículo 7.º, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

2. Arrendamiento.

a) La renta anual máxima inicial será el 5,5 por 100 del precio global máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

b) La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución del índice general de precios al consumo.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el propietario, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

3. Derechos de tanteo y retracto.

El promotor deberá pactar expresamente los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad en favor de la Comunidad Autónoma o ente público a quien aquella ceda dichos derechos, de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo, con una vigencia de diez años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo al que se refiere el párrafo anterior, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de diez años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiere hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

Lo dispuesto en este número se entiende sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto legales establecidos en la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, o de los regulados por Ley de la Comunidad Autónoma.

CAPITULO III

Financiación de la adquisición protegida de otras viviendas a precio tasado

Art. 22. *Ámbito de las actuaciones protegibles.*-1. A los efectos del presente Real Decreto, se considera adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas, la compra o adjudicación en propiedad, a título oneroso, de los siguientes tipos de viviendas, siempre que su precio por metro cuadrado de superficie útil no exceda de los establecidos en el artículo 26 y que dicha superficie útil no sobrepase los 120 metros cuadrados:

a) Las viviendas de protección oficial, en segunda o posterior transmisión o adjudicación.

b) Las viviendas libres, usadas o de nueva construcción.

2. Las viviendas acogidas a este capítulo habrán de ser destinadas a domicilio habitual y permanente del adquirente.

3. Para la determinación de la superficie útil de estas viviendas se aplicarán las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

Art. 23. *Características de los préstamos cualificados.*-1. Los préstamos para la adquisición de viviendas a precio tasado podrán extenderse a la superficie total de la vivienda y tendrán las características de los regulados en el artículo 11 del presente Real Decreto, salvo en lo que se refiere a su cuantía máxima por metro cuadrado útil, que será igual al 70 por 100 del valor de tasación, de conformidad con las normas que resulten aplicables en desarrollo de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del Mercado Hipotecario, en el caso de las viviendas libres, y al 80 por 100 del precio legal de venta cuando se trate de viviendas calificadas de protección oficial.

En ambos supuestos, si la vivienda tuviera garaje o anejos de los referidos en el artículo 7.º, su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentran vinculados.

A efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y la misma superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

2. Para la obtención de los préstamos a que se refiere el número anterior, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Que se haya celebrado contrato de compraventa o de adjudicación, debidamente visado por el órgano administrativo competente acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener la financiación cualificada.

b) Que si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente.

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

d) Que el órgano competente de la Comunidad Autónoma acredite documentalmente a la entidad prestamista que la adquisición de la vivienda ha sido declarada acogida al presente Real Decreto.

3. La disposición del préstamo podrá ser realizada tras su formalización cuando la vivienda esté terminada y expedida la correspondiente cédula de habitabilidad.

Art. 24. *Subsidiación de los préstamos para adquisición de vivienda a precio tasado.*-1. La subsidiación de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo se adecuará a lo establecido en el artículo 14 para adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen general de protección salvo cuando la vivienda adquirida exceda de 90 metros cuadrados de superficie útil, en cuyo caso el tipo subsidiado será del 11 por 100, con independencia del nivel de ingresos ponderados del adquirente, dentro siempre de los límites que establece el artículo 8.º, 1, b).

2. La subsidiación será efectiva cuando comience el periodo de amortización.

Art. 25. *Subvenciones para el primer acceso en propiedad.*-Las subvenciones aplicables a este tipo de actuaciones tendrán la cuantía y condiciones establecidas en el artículo 15, a), para adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial en régimen general, acogidos al sistema específico de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Art. 26. *Precio máximo de venta.*-Los precios máximos de venta por metro cuadrado útil serán los siguientes:

a) En caso de viviendas acogidas a algún régimen de protección, el que les corresponda, según las normas específicas que les sean aplicables;

b) en caso de viviendas libres, 1,5 veces el módulo ponderado vigente aplicable a las viviendas de protección oficial calificadas provisionalmente en el mismo año en el que tenga lugar el contrato de compraventa, visado por la Comunidad Autónoma.

Dicho precio máximo será de 1,7 veces el citado módulo ponderado para las viviendas libres cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, ubicadas en los municipios de Madrid y Barcelona, así como en sus respectivas áreas de influencia concretadas a estos efectos mediante Orden del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, a propuesta de las respectivas Comunidades Autónomas, así como para las viviendas definidas en el artículo 3.º, 2, del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, que reúnan las mismas condiciones.

c) Cuando la vivienda tenga garajes o anejos de los referidos en el artículo 7.º, su precio máximo de venta por metro cuadrado útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que están vinculados.

No obstante, y a efectos de determinación del precio máximo de venta de la vivienda, se estará a lo establecido en el artículo 16, 1, b), en relación con las superficies máximas computables de dichos tipos anejos.

Art. 27. *Limitaciones a la facultad de disposición.*-1. Las viviendas a precio tasado financiadas al amparo de este Real Decreto no podrán ser objeto de transmisión intervivos por ningún título durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, sin cancelar el préstamo y recabar autorización de venta de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, previo reintegro de los subsidios y subvenciones recibidos, con los intereses legales desde el momento de su percepción.

2. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el número anterior, supondrá la interrupción de la subvención, y podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

3. Las limitaciones a que se refiere el punto 1 de este artículo se harán constar expresamente en la escritura de compraventa y en la póliza del préstamo.

CAPITULO IV

Financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES COMUNES

Art. 28. *Ámbito de las actuaciones protegibles.*-A los efectos del presente Real Decreto, tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, en las condiciones establecidas en este capítulo, las siguientes:

- Rehabilitación de edificios, incluyendo, en su caso, obras complementarias.
- Rehabilitación de viviendas.
- Adecuación del equipamiento comunitario primario.

Art. 29. *Concepto de presupuesto protegible en actuaciones de rehabilitación.*-1. Se considerará presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de aquéllas, con los límites que se establecen en el número siguiente, determinado por el total precio del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de profesionales y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones debidamente acreditados, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio o vivienda.

2. Para la determinación del presupuesto protegible, la superficie máxima computable por vivienda será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil total computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, cuando éstos participen en los costes de su ejecución, limitada dicha superficie a 120 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.

Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a viviendas, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil computable anterior a las obras de rehabilitación.

Cuando las obras de rehabilitación de la vivienda se extendieran a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a la vivienda rehabilitada, la superficie total de aquéllos, con un límite de 90 metros cuadrados útiles computables como máximo, podrá añadirse a la superficie computable de la vivienda para la determinación del presupuesto protegible, con independencia de que la superficie real de dichos anejos exceda de esta cifra.

SECCIÓN 2.ª REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Art. 30. *Objeto de las actuaciones protegibles.*-Las actuaciones protegibles de rehabilitación de edificios podrán tener por objeto:

a) Obtener la adecuación estructural, funcional, o ambas, de un edificio de viviendas en el que el 70 por 100 mínimo de la superficie útil total esté destinada a vivienda, excluidas de este cómputo la planta baja y las superficies bajo rasante.

Se consideran obras para la adecuación estructural las que proporcionen al edificio las suficientes condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

Se entenderá por obras para la adecuación funcional, las que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanquidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento, acabados generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

Asimismo, se consideran como obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso por las personas con minusvalías que afecten a su movilidad, siempre que las obras cumplan lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

b) Remodelar un edificio, con o sin vivienda, sea para modificar la superficie útil destinada a viviendas, sea para modificar el número de éstas, siempre que el edificio, efectuadas las actuaciones, se adecue a la superficie mínima destinada a vivienda establecida en el apartado a), primer párrafo, de este artículo, sin que, por otra parte, la superficie útil de cada una de las viviendas resultantes exceda de 90 metros cuadrados.

Las viviendas incluidas en estas actuaciones se calificarán de protección oficial, según el régimen de nueva construcción que corresponda a cada tipo de actuación.

La actuación protegible podrá incluir la adquisición del edificio cuando éste vaya a ser inmediatamente rehabilitado, entendiéndose que se cumple este requisito cuando las obras se inicien dentro de un año a contar desde la fecha de la escritura pública de la adquisición del edificio.

La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo indicado o de la obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección oficial supondrá el reintegro de los beneficios económicos directos percibidos con los intereses legales desde su concesión.

c) Realizar obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación siempre que el inmueble rehabilitado presente condiciones de adecuación estructural y funcional.

Se entenderá por obras complementarias las siguientes:

Las que tengan por objeto la adecuación de los espacios libres o patios que formen parte de la propia finca o colindantes con la misma, para su uso como áreas de esparcimiento, así como la creación de equipamiento colectivo al servicio del edificio de viviendas rehabilitado, siempre que sea destinado para uso de sus residentes.

Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación del artículo 182 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

La adecuación de locales de negocios situados en inmuebles que una vez terminada la rehabilitación se adecuen a la superficie mínima para viviendas que establece el apartado a), primer párrafo, de este artículo.

Actuaciones de rehabilitación de talleres artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, vinculados a las viviendas resultantes de la remodelación del edificio.

d) Realizar obras de mejora que posibiliten en los edificios ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, instalación de antenas colectivas, protección contra incendios o saneamiento.

Art. 31. *Condiciones de los edificios para calificación como actuación protegible.*-1. A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones en materia de rehabilitación sólo podrán realizarse en inmuebles que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalía que reduzcan su movilidad, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

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

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

2. Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio o su vaciado total.

3. La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación, además de atenderse a lo dispuesto en el número anterior, deberá

garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, por lo que en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanquidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

Art. 32. *Limites presupuestarios para calificación como actuaciones protegibles.*-1. Sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo presupuesto protegible, dividido por el número de viviendas existentes tras la actuación, exceda de 500.000 pesetas.

2. Por otra parte, y sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo coste real no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de:

a) Una vez el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la concesión del certificado de calificación provisional.

b) 1,2 veces el citado módulo ponderado en el supuesto de que la actuación protegible incluya la adquisición del edificio para su inmediata rehabilitación.

c) Sesenta por cien del mismo módulo ponderado en la rehabilitación de los talleres y anejos a que se refiere el artículo 30, c), último epígrafe.

Art. 33. *Características de los préstamos cualificados.*-Los préstamos para estas actuaciones de rehabilitación tendrán las características reguladas en el artículo 11, b) y d), y además las siguientes:

a) Cuantías:

Para las actuaciones de rehabilitación de edificios, los préstamos podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, aunque sin exceder, por metro cuadrado de superficie útil computable, del 70 por 100 del módulo ponderado aplicable vigente en la fecha del certificado de calificación provisional, en el supuesto de actuaciones de adecuación estructural o funcional o de remodelación; ni del 45 por 100 de dicho módulo ponderado en los demás tipos de actuaciones.

Cuando la actuación de remodelación incluya la adquisición del edificio o vivienda, el préstamo podrá alcanzar el 95 por 100 del módulo ponderado, si la actuación es calificada en régimen general, y el 80 por 100, si lo fuera en régimen especial.

Cuando las actuaciones de rehabilitación de edificios incluyan obras complementarias, distintas de las de rehabilitación de los anejos a que se refiere el artículo 30, c), la cuantía del préstamo de aquellas podrá incrementarse hasta un 15 por 100.

Cuando los inmuebles estén situados en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Conjuntos Históricos, dicho incremento podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación.

Los citados incrementos no podrán superar el coste real de las obras complementarias.

b) Plazos de amortización:

En las actuaciones de rehabilitación para adecuación estructural o funcional, el plazo podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de cinco, más dos años de carencia.

Cuando la actuación de rehabilitación suponga la adquisición de edificio, el plazo de amortización será de quince años, más un período máximo de tres años de carencia.

Cuando se trate de rehabilitaciones en régimen especial de protección que incluyan la adquisición del edificio, el plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia.

En los restantes tipos de actuaciones, el plazo de amortización podrá reducirse por acuerdo de las partes, sin que pueda ser inferior a tres años, siendo uno de ellos, en cualquier caso, de carencia.

c) Los préstamos serán garantizados en la forma que exijan las Entidades de crédito prestamistas.

Art. 34. *Préstamos al promotor.*-1. Los promotores de las actuaciones protegibles podrán solicitar préstamos cualificados de las Entidades de crédito cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Cuando se trate de promotores usuarios, además del límite de ingresos ponderados que fija el artículo 8.º, b), que el presupuesto protegible que corresponda financiar al solicitante del préstamo, exceda de 1.000.000 de pesetas.

En caso de que las actuaciones afecten a un edificio de viviendas cedidas total o parcialmente en arrendamiento, que al menos el 80 por 100 de los ocupantes de las viviendas alquiladas pertenecientes al promotor tengan ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2. Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la Entidad prestamista, en función de la ejecución de la inversión.

La disposición total del préstamo determinará el inicio del período de amortización y la interrupción del de carencia, que, en todo caso, producirá una vez transcurrido el plazo para cada supuesto determinado, a contar desde la formalización del préstamo.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo concedido y aprobado en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La no disposición del préstamo en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato con amortización anticipada de las cantidades percibidas.

Art. 35. *Subsidiación de préstamos cualificados.*-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de edificios obtenidos por los siguientes promotores:

a) Promotores en régimen especial de las actuaciones a que se refiere el artículo 30, b):

El tipo subsidiado resultante será el 5 por 100 durante el período de carencia, si las viviendas están calificadas para venta, y el 4 por 100, tanto durante el período de carencia como de amortización, si lo están para alquiler.

b) Promotores usuarios de los edificios rehabilitados.

Los tipos subsidiados resultantes serán los siguientes, siempre que los ingresos ponderados del prestatario del préstamo cualificado no excedan de 3,5 veces del salario mínimo interprofesional:

Tipo de actuación	Tipo subsidiado Porcentaje
Rehabilitación estructural o funcional	6,5
Otras actuaciones de rehabilitación	7,5

c) Promotores de actuaciones de rehabilitación de edificios cuyas viviendas estén total o parcialmente cedidas en arrendamiento y al menos el 50 por 100 de las viviendas alquiladas estén ocupadas por inquilinos con ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional:

Rehabilitación estructural y funcional: El 5 por 100.

Otras actuaciones de rehabilitación: El 9 por 100.

Art. 36. *Subvenciones.*-1. Con independencia de que los promotores de las actuaciones protegibles de rehabilitación hayan obtenido o no préstamos cualificados, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes satisfará con cargo a sus presupuestos las siguientes subvenciones:

a) Promotores en régimen especial de las actuaciones a que se refiere el artículo 30, b): La subvención será la que hubiera correspondido al supuesto aplicable de promoción de viviendas de nueva construcción en régimen especial.

b) Promotores usuarios de actuaciones de rehabilitación estructural o funcional: La cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible que les corresponda asumir.

c) Promotores de las actuaciones a las que se refiere el artículo 35, c): La cuantía máxima de la subvención será del 15 por 100 para actuaciones de rehabilitación estructural o funcional.

d) En las actuaciones de rehabilitación estructural o funcional a que se refiere este número, las subvenciones establecidas se incrementarán en tres puntos porcentuales cuando la vivienda o edificio rehabilitados tenga una antigüedad superior a treinta años.

2. Cuando los promotores de las actuaciones de rehabilitación establecidas en el artículo 30 de este Real Decreto no hayan podido solicitar préstamo cualificado por razón de la cuantía de su presupuesto protegible, la subvención única será del 20 por 100 de dicho presupuesto, en rehabilitaciones estructurales y funcionales, y del 10 por 100 para el resto de actuaciones.

Los destinatarios de estas subvenciones deberán tener ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, excepto cuando la actuación protegible afecte a un edificio de viviendas total o parcialmente cedidas en arrendamiento, en cuyo caso será exigible el cumplimiento de dicha condición respecto al menos el 50 por 100 de los inquilinos de las viviendas pertenecientes al promotor.

SECCIÓN 3.ª REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Art. 37. *Objeto de las actuaciones protegibles.*-1. A los efectos del presente Real Decreto, las actuaciones protegibles de rehabilitación de viviendas tendrán por objeto:

a) Obtener la adecuación de habitabilidad de las viviendas.

Se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda, siempre que se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y funcional, las que le proporcionen condiciones

mínimas respecto a su superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina.

Asimismo, a los efectos de este Real Decreto se consideran como obras para la adecuación funcional de las viviendas, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y uso por las personas con minusvalías que afecten a su movilidad, siempre que las obras cumplan lo establecido en la normativa aplicable en la materia de habitabilidad de viviendas.

b) Realizar obras de mejora que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas o electricidad, instalación de antenas colectivas, protección contra incendios o saneamiento.

c) Ampliar el espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción o a través de cerramientos de terrazas y otros espacios exteriores, siempre que la superficie útil resultante en total no exceda de 90 metros cuadrados.

d) Realizar obras complementarias de las actuaciones de rehabilitación entendiéndose por tales las relacionadas en el artículo 30, c), segundo y cuarto párrafos, en la medida en la que sean aplicables a las viviendas objeto de rehabilitación.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior podrán incluir la adquisición a título oneroso de la vivienda, sea ésta aislada o se encuentre integrada en un edificio, cuando dicha vivienda vaya a ser inmediatamente rehabilitada.

Se entenderá que se cumple este requisito cuando las obras se inicien dentro de un año a contar desde la fecha de la escritura pública de la adquisición de la vivienda.

La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo indicado o de la obtención de la calificación definitiva de viviendas de protección oficial supondrá el reintegro de los beneficios económicos directos percibidos con los intereses legales desde su concesión.

Art. 38. *Condiciones de las viviendas para calificación como actuación protegible.*-1. A efectos de su calificación como protegibles, las actuaciones en materia de rehabilitación sólo podrán realizarse en viviendas que reúnan las siguientes condiciones:

a) Antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de adaptación de las viviendas para uso de personas con minusvalía que reduzcan su movilidad, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

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

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

2. La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación, además de atenerse a lo dispuesto en el número anterior, deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanquidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

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

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

Art. 39. *Límites presupuestarios para calificación como actuaciones protegibles.*-1. Sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles de rehabilitación, aquellas cuyo presupuesto protegible por vivienda exceda de 500.000 pesetas.

2. Por otra parte, y sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles de rehabilitación aquellas cuyo presupuesto protegible no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de:

a) Una vez el módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional.

b) 1,2 veces el citado módulo ponderado en el supuesto de que la actuación protegible incluya la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación.

c) 60 por 100 del mismo módulo ponderado en la rehabilitación de los talleres y anejos a que se refiere el artículo 30, c).

Art. 40. *Características de los préstamos cualificados.*-Los préstamos para estas actuaciones de rehabilitación tendrán las características reguladas en el artículo 11, b) y d) y además las siguientes:

a) Cuantías:

Para las actuaciones de rehabilitación de viviendas, los préstamos podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, aunque sin exceder, por metro cuadrado de superficie útil computable, del 60 por 100 del módulo ponderado aplicable vigente en la fecha de la calificación provisional, en el supuesto de actuaciones de adecuación de habitabilidad, ni del 45 por 100 de dicho módulo ponderado en los demás tipos de actuaciones.

Cuando la actuación incluya la adquisición de la vivienda, el préstamo podrá alcanzar el 95 por 100 del módulo ponderado, si la actuación es calificada en régimen general, y el 80 por 100, si lo fuera en régimen especial.

Cuando las actuaciones de rehabilitación de edificios incluyan obras complementarias, distintas de las de rehabilitación de los anejos a que se refiere el artículo 30, c), la cuantía del préstamo de aquéllas podrá incrementarse hasta un 15 por 100.

Cuando las viviendas estén situadas en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Conjuntos Históricos, dicho incremento podrá alcanzar hasta un máximo del 25 por 100, siempre que obedezca a necesidades de interés arquitectónico, histórico o ambiental, derivadas de la adecuación de las características del inmueble a la finalidad de la rehabilitación.

Los citados incrementos no podrán superar el coste real de las obras complementarias.

b) Plazos de amortización:

El plazo podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de tres, más un período de carencia, que será como mínimo de un año y de tres como máximo.

Cuando la actuación de rehabilitación suponga la adquisición de la vivienda, el plazo de amortización será de quince años, más un período máximo de tres años de carencia.

Cuando se trate de rehabilitaciones en régimen especial de protección que incluyan la adquisición de la vivienda, el plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia.

c) Los préstamos serán garantizados en la forma que exijan las Entidades de crédito prestamistas.

Art. 41. *Préstamos al promotor.*-1. Los promotores de las actuaciones protegibles podrán solicitar préstamos cualificados de las Entidades de crédito cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Cuando se trate de promotores usuarios, además del límite de ingresos ponderados que fija el artículo 8, b), que el presupuesto protegible de la actuación exceda de 1.000.000 de pesetas.

En caso de que las actuaciones afecten a una o varias viviendas cedidas en arrendamiento, que al menos el 80 por 100 de los ocupantes de las viviendas pertenecientes al promotor tengan ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

2. La disposición total del préstamo determinará el inicio del período de amortización y la interrupción del de carencia, que, en todo caso, se producirá una vez transcurrido el plazo para cada supuesto determinado, a contar desde la formalización del préstamo.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo concedido y aprobado en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La no disposición del préstamo en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato, con amortización anticipada de las cantidades percibidas.

Art. 42. *Subrogación en préstamos para actuaciones de rehabilitación.*-1. Los adquirentes de viviendas rehabilitadas cuyos ingresos ponderados no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional se subrogarán, en su caso, en la carga hipotecaria, o en el préstamo del promotor de la rehabilitación, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, siendo a su cargo, desde la fecha del mismo, la amortización del préstamo en las condiciones que correspondían al promotor. A tal efecto, se notificará la escritura a la Entidad de crédito, mediante primera copia de la misma que satisfará el promotor.

2. Cuando los adquirentes de las viviendas rehabilitadas tengan ingresos ponderados en el momento de la adquisición superiores a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, no procederá la subrogación en los préstamos, determinando su caducidad y resolución, con amortización anticipada de las cantidades percibidas. Asimismo, el vendedor deberá reintegrar las ayudas económicas directas percibidas del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Art. 43. *Subsidación de préstamos cualificados.*-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación de viviendas, cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, obtenidos por los siguientes promotores:

a) Promotores en régimen especial de las actuaciones a que se refiere el artículo 37.2 de este Real Decreto:

El tipo subsidiado será el 5 por 100 durante el periodo de carencia, si las viviendas están calificadas para venta; y el 4 por 100, tanto durante el periodo de carencia como de amortización, si lo están para alquiler.

b) Promotores usuarios de las viviendas rehabilitadas:

El tipo subsidiado será el 7,5 por 100, siempre que los ingresos ponderados del prestatario del préstamo cualificado no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

c) Promotores de actuaciones de rehabilitación de viviendas total o parcialmente cedidas en arrendamiento, siempre que al menos el 50 por 100 de las viviendas alquiladas estén ocupadas por inquilinos con ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

El tipo subsidiado será el 7,5 por 100 para adecuación de habitabilidad y el 9 por 100 para otras actuaciones de rehabilitación.

Art. 44. *Subvenciones.*-1. Con independencia de que los promotores de las actuaciones protegibles de rehabilitación hayan obtenido o no préstamos cualificados, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes satisfará con cargo a sus presupuestos las siguientes subvenciones:

a) Promotores en régimen especial de las actuaciones a que se refiere el artículo 37.2: La subvención será la que hubiera correspondido al supuesto aplicable de promoción de viviendas de nueva construcción en régimen especial.

b) Promotores usuarios de actuaciones de rehabilitación de habitabilidad: La cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible.

c) Promotores de las actuaciones a las que se refiere el artículo 43. La cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible para actuaciones de rehabilitación de habitabilidad.

2. Cuando los promotores de las actuaciones de rehabilitación establecidas en el artículo 41.1 de este Real Decreto, no hayan podido solicitar préstamo cualificado por razón de la cuantía de su presupuesto protegible, la subvención única será del 10 por 100 de dicho presupuesto.

Los destinatarios de estas subvenciones deberán tener ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, excepto cuando la actuación protegible afecte a viviendas cedidas en arrendamiento, en cuyo caso será exigible el cumplimiento de dicha condición respecto a los inquilinos.

SECCIÓN 4.ª ADECUACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO

Art. 45. *Objeto y condiciones de las actuaciones protegibles.*-A los efectos del presente Real Decreto tendrá la consideración de actuación protegible la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres, viales e infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado exclusivamente) que se destinen al servicio exclusivo o preferente de las viviendas de la unidad vecinal en la que dicho equipamiento se encuentre ubicado, cuando esté justificado por el planeamiento urbanístico y se garantice por parte del titular o titulares de los equipamientos rehabilitados, su posterior mantenimiento y su destino, que en todo caso posibilitará su pleno uso por personas con minusvalías que afecten a su movilidad, excluyendo todo tipo de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Art. 46. *Límites presupuestarios para calificación como actuaciones protegibles.*-1. Sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles, aquellas cuyo presupuesto protegible exceda de 500.000 pesetas.

2. Por otra parte, y sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, sólo podrán recibir la calificación de actuaciones protegibles aquellas cuyo presupuesto protegible no exceda, por metro cuadrado de superficie útil del 60 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación como actuación protegible.

Art. 47. *Características de los préstamos cualificados.*-Los préstamos para estas actuaciones de rehabilitación tendrán las características reguladas en el artículo 11, b) y d), y además las siguientes:

a) Cuantía máxima por metro cuadrado de superficie útil: El 50 por 100 del presupuesto protegible por metro cuadrado de superficie útil computable; si formasen parte de un programa de rehabilitación de viviendas o se incluyesen en Áreas de Rehabilitación Integrada, las cuantías máximas serán del 70 por 100 o el 80 por 100, respectivamente.

b) Plazo de amortización: Podrá ser de hasta quince años, con un mínimo de tres, más un periodo de carencia, que será como mínimo de un año y de tres como máximo.

CAPITULO V

Relaciones interadministrativas y con Entidades de crédito

Art. 48. *Recursos financieros.*-1. La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta de los Ministerios de

Economía y Hacienda y de Obras Públicas y Transportes, fijará las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

Volumen de recursos estatales que pueden destinarse a ayudas económicas directas plurianuales y vinculadas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda, financiadas durante el Plan 1992-1995, sin incluir entre tales ayudas los beneficios de carácter fiscal.

Volumen máximo de recursos a convenir por el Estado con Entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos cualificados para dichas actuaciones protegibles.

2. El Ministro de Obras Públicas y Transportes, dentro de los límites de los recursos estatales establecidos de conformidad con el apartado anterior, y considerando tanto indicadores objetivos como las solicitudes de las Comunidades Autónomas podrá fijar la distribución de ambos tipos de recursos entre:

Las diferentes modalidades de actuaciones protegibles.

Los diferentes programas anuales de actuación.

Las diferentes Comunidades Autónomas.

Dicha distribución podrá ser modificada, de conformidad con los convenios suscritos con las Comunidades Autónomas, a la vista de la evolución del subsector vivienda y de los factores económicos y financieros que le afectan.

Art. 49. *Convenios con Entidades de crédito.*-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes, a través de la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, podrá establecer convenios con las Entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de las actuaciones protegibles, y a efectos de subsidiar la totalidad o parte de éstas con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en el presente Real Decreto.

Art. 50. *Convenios con Comunidades Autónomas.*-1. La distribución territorial de actuaciones protegibles a que se refiere el número dos del artículo 56, se efectuará mediante la firma, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las Comunidades Autónomas, en los cuales se acordarán, al menos, los siguientes aspectos:

a) Objetivos totales en número de actuaciones protegibles a financiar durante el periodo 1992-1995, con el máximo desglose posible en cuanto a la ubicación de las viviendas y de las actuaciones en materia de suelo, así como respecto a los destinatarios según niveles de ingresos ponderados.

b) Compromisos presupuestarios a asumir por parte de cada Administración.

c) Compromisos de aportación de suelo a precio reducido por parte de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales incluidas en los programas de actuación de dichas Comunidades.

d) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución, especialmente en cuanto al desarrollo normativo que fuere necesario, órganos o Empresas públicas responsables, estadísticas y datos de que deben disponer ambas Administraciones y composición y funcionamiento de las Comisiones de seguimiento que puedan establecerse en los convenios.

e) Determinación de áreas territoriales prioritarias respecto a las cuales cabrá establecer convenios-programa entre ambas Administraciones, detallando las actuaciones a desarrollar su calendario de ejecución.

f) En su caso, se incluirán las actuaciones a desarrollar por ambas Administraciones en materia de transportes, comunicaciones y otras infraestructuras que incidan sobre la accesibilidad a las viviendas y la configuración de las ciudades.

g) Cláusulas de flexibilización temporal respecto al cumplimiento de los objetivos, así como de salvaguardia en orden a redistribuir los recursos asignados que se presume no van a ser efectivamente utilizados, por tipos de actuaciones o entre Comunidades Autónomas.

2. Con independencia del contenido de los convenios a los que se refiere el apartado anterior, corresponde a las Comunidades Autónomas tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, en el ejercicio de las competencias que tienen atribuida en materia de vivienda.

Art. 51. *Comisión Estatal de Seguimiento.*-Sin perjuicio de las comisiones bilaterales de seguimiento a que se refiere el artículo anterior, se crea la Comisión Estatal de Seguimiento del Plan de Vivienda 1992-1995, cuya composición y funciones serán acordadas por la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-1. Anualmente el Ministro de Obras Públicas y Transportes, por Orden y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determinará los módulos aplicables y su ponderación.

2. Asimismo, por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Transportes, y de Economía y Hacienda, se determinarán los criterios objetivos de actualización, al menos anual, de los módulos y de su ponderación.

3. A los efectos del presente Real Decreto, se establecen cuatro áreas geográficas homogéneas, a las que serán de aplicación los módulos a que se refiere el número anterior.

Dichas áreas geográficas son las siguientes:

Áreas	Población de derecho de los municipios incluidos
1. ^a	Más de 500.000 habitantes.
2. ^a	Entre 100.001 y 500.000 habitantes.
3. ^a	Entre 25.001 y 100.000 habitantes.
4. ^a	Hasta 25.000 habitantes.

4. Las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en la materia y en función del nivel y evolución de los factores que intervienen en el precio de la vivienda, podrán modificar la inserción en las distintas áreas geográficas de aquellos municipios cuyas características así lo aconsejen.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta, en todo caso, los siguientes factores: Coste de la mano de obra y de los materiales y precio del suelo edificable dentro de los límites de repercusión de dicho precio en el de las viviendas de protección oficial, establecidos por la legislación estatal o, en su caso, de la Comunidad Autónoma. Asimismo, podrán ser considerados otros factores, tales como localización en un área de influencia de una gran población, la insularidad y el encarecimiento de los suministros de materiales por las especiales dificultades de acceso.

Segunda.-1. Los coeficientes ponderadores N y A a que se refiere el artículo 10, aplicables a la determinación de los ingresos ponderados, serán los siguientes:

Coefficiente ponderador N:

Tamaño de la familia Número de miembros	Coefficiente de ponderación
Familias de dos miembros	0,95
Familias de tres miembros	0,90
Familias de cuatro miembros	0,85
Familias de cinco miembros	0,81
Familias de seis miembros	0,78

Por cada miembro adicional a partir de seis, el valor de ponderación se reducirá en 0,02.

Coefficiente ponderador A:

Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95.
Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

2. Los coeficientes ponderadores N y A correspondientes a una persona que no esté integrada en una unidad familiar tendrán un valor igual a la unidad, sin perjuicio de que por su edad pueda serle aplicable lo dispuesto en el número 3 del artículo 10.

Tercera.-Por Orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Transportes, y de Economía y Hacienda, podrán modificarse los tipos subsidiados, los precios máximos establecidos para los diferentes tipos de actuaciones protegibles y las áreas geográficas homogéneas a que se refiere el presente Real Decreto.

Cuarta.-El Ministro de Obras Públicas y Transportes, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá modificar el resto de parámetros numéricos referenciales establecidos en el presente Real Decreto, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional tercera.

Quinta.-Se encomienda a la Comisión Técnica de Acreditación, creada por el Real Decreto 1230/1989, de 3 de octubre, la elaboración de los siguientes estudios:

- a) Actualización de las Normas Técnicas de Calidad aplicables a las Viviendas de Protección Oficial.
- b) Programación del control de calidad de las viviendas.

Sexta.-El Ministro de Obras Públicas y Transportes propondrá al Gobierno en el plazo máximo de tres meses la creación de una Comisión integrada por representantes de las distintas Administraciones, para que elabore una propuesta de revisión coordinada de las normas vigentes sobre infracciones, inspección y control en materia de vivienda y suelo residencial, sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en estas materias.

Séptima.-La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) queda facultada para ampliar al ejercicio de sus activida-

des específicas, con especial atención a los fines del presente Real Decreto, mediante la ejecución de los siguientes cometidos:

- a) La promoción de suelo urbano, tanto para uso residencial como industrial, comercial o de servicios.
- b) La adquisición por cualquier título de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.
- c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegibles en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

Octava.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes continuará satisfaciendo con cargo a sus presupuestos a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las Comunidades Autónomas, la subvención personal y especial por un importe del 6 por 100 del precio de venta de las viviendas.

Novena.-Todas las referencias de este Real Decreto a las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda corresponden al Ministerio de Obras Públicas y Transportes por lo que respecta a las viviendas ubicadas en Ceuta y Melilla.

Décima.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento por los Entes públicos territoriales de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes, oídas las Comunidades Autónomas, y en el ámbito de los convenios que sean suscritos con ellas, fijará las condiciones para su concesión y los criterios de distribución territorial.

Undécima.-El Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el seno de los convenios suscritos con las Comunidades Autónomas y con el Banco Hipotecario de España, potenciará la difusión de información acerca de las medidas del Plan de Vivienda 1992-1995, así como sobre la localización y condiciones de las viviendas promovidas al amparo de aquél.

Duodécima.-1. La financiación cualificada establecida en el presente Real Decreto podrá extenderse a las actuaciones protegibles en materia de suelo, en la forma y condiciones reguladas por el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.

2. A los mismos efectos se considerará actuación protegible la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo.

Los préstamos para la financiación de dichas actuaciones podrán ser concedidos por el Banco de Crédito Local, fuera del ámbito de los convenios regulados por este Real Decreto entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las Entidades de crédito públicas y privadas, y tendrán las características que establezca el mencionado Banco.

La ayuda económica directa será satisfecha con cargo a los presupuestos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, una vez reconocido el derecho a la misma por la Comunidad Autónoma en la que se ubique el suelo objeto de la actuación en el ámbito del convenio con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y consistirá en la subsidiación, pagadera al promotor de las actuaciones, del préstamo concedido a efectos de que el tipo subsidiario resultante sea cuatro puntos inferior al tipo contratado, con un límite mínimo del 4 por 100. Dicha subsidiación podrá otorgarse por un periodo máximo de seis años, incluyendo, en su caso, el periodo de carencia.

Excepcionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá adelantar al promotor el equivalente a la subsidiación del préstamo, en valor actual, por cuantía del 9 por 100 del préstamo obtenido, cuando el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el convenio suscrito con la Comunidad Autónoma, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

El pago de dicho subsidio actualizado podrá fraccionarse en función del desarrollo de la inversión.

3. Las actuaciones protegibles a que se refiere esta disposición adicional se incluirán, en su caso, en los convenios regulados por el artículo 50 de este Real Decreto.

4. A los efectos de las actuaciones protegibles en materia de suelo financiadas al amparo de los números 1 y 2 de esta disposición adicional, las referencias del citado Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, al Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, en los artículos 5.2 y 9.2 se entenderán hechas, respectivamente, a los artículos 21.3 y 51 del presente Real Decreto, y las referencias en la disposición adicional cuarta a diversos preceptos del citado Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, a los correspondientes en cada caso del presente Real Decreto.

Decimotercera.-Precios de venta. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de régimen general y especial, se determinará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 21, respectivamente, del presente Real Decreto.

Dicho precio permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de la calificación definitiva. Transcurrido ese periodo podrá actualizarse, a efectos de primera transmisión, en la misma proporción que se revise el módulo ponderado vigente aplicable desde el momento de la celebración del contrato de compraventa o arrendamiento.

Transcurrido un año desde la calificación definitiva, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segunda o posteriores transmisiones, se determinará en función de los coeficientes establecidos en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, en el artículo 11, para promociones en régimen general y en el artículo 51 para promociones en régimen especial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Durante el plazo de los tres meses siguientes a la entrada en vigor del presente Real Decreto, los promotores de actuaciones protegibles a las que se hayan concedido préstamos cualificados durante el segundo semestre del año 1991, formalizados o no, así como aquellos que hayan formalizado préstamos cualificados en el mismo periodo de dicho año, con independencia de la fecha de concesión, podrán solicitar acogerse a las disposiciones de este Real Decreto, por lo que respecta a precios máximos de venta, ayudas económicas directa y régimen de protección, en su caso, de la actuación protegible, si los destinatarios de esta reúnan y acrediten el cumplimiento de las condiciones establecidas en este Real Decreto.

Segunda.—Será preciso, en todo caso, que la Entidad financiera correspondiente haya prestado previamente su consentimiento para ello y no se modifique el tipo de interés contratado ni, salvo pacto en contrario, la cuantía del préstamo.

Tercera.—Si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones han sido objeto de contrato de venta, opción de compra, o se han percibido cantidades a cuenta del precio, se requerirá además el previo consentimiento del adquirente o adjudicatario y la renuncia a las ayudas económicas que se les hubiera otorgado.

Cuarta.—Los préstamos cualificados solicitados para actuaciones protegibles en materia de vivienda, que no hubiesen sido concedidos antes del 1 de enero de 1992, se regirán por las normas del presente Real Decreto.

Quinta.—No podrán acogerse a la financiación que se establece en el presente Real Decreto y se regirán por las disposiciones específicas a las que en su momento se acogieron, los préstamos cualificados concedidos con anterioridad a 1991, ni los concedidos en este año que no hubieran ejercitado la opción prevista en la disposición transitoria primera.

Sexta.—La subrogación del adquirente en el préstamo formalizado, cualquiera que fuera la fecha de formalización, supondrá que el préstamo al adquirente se regirá por el régimen aplicable al préstamo del promotor.

Séptima.—Las subvenciones personales a adquirentes de viviendas de protección oficial o para actuaciones de rehabilitación con calificación o certificado de rehabilitación, solicitadas antes del 1 de enero de 1992, concedidas o pendientes de concesión, se satisfarán por la Administración correspondiente en la cuantía reconocida, o se tramitarán y concederán en la cuantía que le corresponda y se satisfarán de conformidad con la normativa anterior que específicamente les sea de aplicación.

Ochava.—Las actuaciones protegibles que a la entrada en vigor de este Real Decreto, hayan obtenido préstamo cualificado al amparo del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, se acogerán a las disposiciones del presente Real Decreto siempre que la Entidad financiera prestamista otorgue su consentimiento para ello y no se modifique ni el tipo de interés contratado ni la cuantía del préstamo.

Novena.—1. No podrán concederse préstamos cualificados al amparo del presente Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre de 1995.

2. Las ayudas económicas directas sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegibles reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo cualificado antes del 31 de diciembre de 1995, con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, salvo las actuaciones de rehabilitación en que no pueda solicitarse préstamo por razón de la cuantía del presupuesto protegible, siempre que la solicitud de la subvención sea anterior a dicha fecha.

3. No obstante lo indicado en el número anterior, podrán reconocerse ayudas económicas directas a los adquirentes o adjudicatarios de viviendas de nueva construcción promovidas al amparo del presente Real Decreto, a las que se hubieran concedido préstamos cualificados con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si las han solicitado hasta el 31 de diciembre de 1999.

DISPOSICION DEROGATORIA

A la entrada en vigor de este Real Decreto quedará derogado el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Real Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Se faculta a los Ministros de Obras Públicas y Transportes, de Economía y Hacienda y de Justicia, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

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

Dado en Madrid a 20 de diciembre de 1991.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Obras Públicas y Transportes,
JOSE BORRELL FONTELLES

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION

605

ORDEN de 11 de diciembre de 1991 por la que se ratifica el Reglamento de la Denominación Específica «Arroz del Delta del Ebro» y su Consejo Regulador.

Aprobado el Reglamento de la Denominación Específica «Arroz del Delta del Ebro» y su Consejo Regulador, por Orden del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Generalidad de Cataluña de 29 de mayo de 1989 redactado conforme a lo dispuesto en la Ley 25/1970, de 2 de diciembre, y sus disposiciones complementarias y de acuerdo con las competencias que se determinan el punto b, 2, c) del anexo del Real Decreto 479/1981, de 27 de febrero, sobre traspaso de servicios del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de Denominaciones de Origen y Denominaciones Específicas, corresponde al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación conocer y ratificar dicho Reglamento.

En su virtud dispongo:

Artículo único: Se ratifica el texto del Reglamento de la Denominación Específica «Arroz del Delta del Ebro», aprobado por Orden de 29 de mayo de 1989, modificada por la de 22 de mayo de 1991 del Departamento de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Generalidad de Cataluña, que figura como anexo a la presente disposición, que el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación asume a los efectos de su promoción y defensa en el ámbito nacional e internacional.

DISPOSICION FINAL

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

Madrid, 11 de diciembre de 1991.

SOLBES MIRA

Ilmos. Sres. Secretario general de Alimentación y Director general de Política Alimentaria.

ANEXO

Reglamento de la denominación específica «Arroz del Delta del Ebro» y su Consejo Regulador

CAPITULO PRIMERO

Generalidades

Artículo 1. 1. De acuerdo con lo que dispone la Ley 25/1970, de 2 de diciembre, del Estatuto de la Viña, del Vino y de los Alcoholes, y su Reglamento aprobado por Decreto 835/1972, de 23 de marzo; el Real Decreto 972/1982, de 2 de abril, que amplía el régimen de denominaciones de origen y específicas a las judías secas, lentejas, garbanzos y arroz; el Real Decreto 728/1988, de 8 de julio, por el que se establece la normativa a la que deben ajustarse las denominaciones de origen, específicas y genéricas de productos agroalimentarios no vínicos; así como los Decretos 33/1983, de 10 de febrero y 66/1988, de 10 de marzo, sobre denominaciones de calidad, y la Orden de 10 de junio de 1985, por la que se crea la Denominación de Arroz del Delta de l'Ebre y su Consejo Regulador provisional, queda protegido con la Denominación específica Arroz del Delta de l'Ebre el arroz que reúna las características que define este Reglamento y que cumpla los requisitos exigidos por éste y por la legislación vigente.