

documento denominado «Notificación previa de importación», establecido en el artículo 4.º de la Orden de 21 de febrero de 1986, por la que se regula el procedimiento y tramitación de las importaciones, los aparatos receptores de televisión en color de más de 42 cm de diagonal de pantalla, clasificados en los códigos NC 8528.10.73 y 8528.10.79, que estén en libre práctica en el territorio aduanero de la Comunidad y sean originarios de Corea del Sur o de Japón.

Segundo.—Podrán admitirse para el despacho las declaraciones estadísticas de pagos de importación verificadas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Resolución para aquellas expediciones de mercancías en libre práctica que se encuentran en tránsito intracomunitario o en Aduana en el momento de la publicación de esta Resolución.

Tercero.—Esta Resolución entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y surtirá efectos hasta el 30 de septiembre de 1989.

Madrid, 28 de febrero de 1989.—El Secretario de Estado de Comercio, Apolonio Ruiz Ligeró.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

5275 REAL DECRETO 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Finalizado el Plan Cuatrienal 1983-1987 se publicó el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, estableciendo el nuevo marco por el que se regulaban las intervenciones estatales directas en materia de vivienda.

Este Real Decreto se inscribía en el entramado institucional resultante del Estado de las Autonomías, haciendo compatible la actuación de la Administración Central en el marco de sus competencias exclusivas a la hora de establecer las bases y coordinar la planificación general de la actividad económica así como la de ordenar el crédito, con la actuación de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda dentro del marco de competencias de sus respectivos Estatutos.

El citado Real Decreto acentuó la personalización de las ayudas económicas directas estatales, en función de las características socioeconómicas de las familias, al tiempo que introdujo como nueva figura el régimen especial de protección oficial.

El elevado nivel de actividad del subsector vivienda, fiel reflejo de la situación económica general y de las expectativas más estables, que, en el plano laboral, se han generado en los agentes sociales, se ha traducido en un significativo impulso a la vivienda libre, junto con una reducción de la importancia de la vivienda de protección oficial, que, por otra parte, se ha visto afectada en los grandes núcleos urbanos por el proceso especulativo del suelo que ha tenido lugar en los mismos. La información disponible apunta también al hecho de que el auge que experimenta el segmento de la vivienda libre viene sensiblemente relacionado con el nivel de actividad del sector turístico, así como con las actividades de ocio, lo que se traduce en que una parte cada vez más importante de las viviendas libres que se promueven se destina a viviendas secundarias. Ello hace suponer razonablemente que la producción de viviendas con destino a domicilio habitual y permanente se encuentra por debajo del nivel que las tendencias demográficas, económicas y sociales requerirían en la actual coyuntura de la sociedad española.

Pese a la instauración, en el Real Decreto 1494/1987, de la figura de los promotores públicos en régimen especial de protección, la actividad de los mismos por lo que toca a la iniciación de viviendas protegidas con destino a los grupos sociales con menores niveles de ingresos, da muestras de mantenerse a niveles claramente insuficientes, al igual que ocurre con la rehabilitación.

Por otra parte, la sentencia 152/1988, de 20 de julio, del Tribunal Constitucional hace aconsejable la modificación de algunos de los aspectos del Real Decreto citado para acomodarlos a aquella.

La necesaria prudencia que debe presidir toda modificación de las normas que enmarcan la actuación de los agentes económicos y sociales y que nacen con vocación de permanencia, no ha de ser óbice para su adaptación cuando la realidad social, económica y jurídica sobre la que se asientan así lo demande o aconseje.

Como respuesta a estas circunstancias, y con el propósito de intensificar la concentración de las ayudas económicas directas estatales en favor de los grupos sociales con menores niveles de ingresos, el presente Real Decreto introduce una serie de modificaciones al marco de financiación estatal en materia de vivienda.

Así, amplía los parámetros económicos y financieros correspondientes a las actuaciones de los promotores públicos en régimen especial; refuerza la vertiente de la personalización horizontal de las ayudas directas, facilitando a las familias con niveles de ingresos similares la satisfacción de sus necesidades de vivienda a través de un abanico de alternativas más amplio. En este sentido, se establece por primera vez un sistema de financiación cualificada mediante el cual, y bajo determinadas limitaciones, las familias podrán acceder directamente a la adquisición de viviendas usadas, dado que, según la información estadística disponible, esta alternativa constituye en la actualidad una de las principales vías a través de las cuales la población española, y especialmente los grupos con más bajos niveles de ingresos, satisface sus necesidades de vivienda.

Se introduce, además, la posibilidad —actualmente reconocida a los promotores públicos— de que promotores privados aborden actuaciones de rehabilitación que incluyan la compra de edificios de forma que los adquirentes de viviendas así rehabilitadas puedan beneficiarse de ayudas económicas directas similares a las de los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción.

Por último, se amplían las posibles vías de actuación en materia de suelo edificable con destino a vivienda de protección oficial susceptibles de recibir financiación cualificada.

Las ayudas estatales que establece este Real Decreto son de carácter directo, por lo que son compatibles con las ayudas públicas indirectas, concretadas en los beneficios tributarios, reconocidos por la normativa vigente.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Ministros del día 3 de marzo de 1989,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª CONTENIDO Y ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.º *Ámbito*.—1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán de aplicación a la financiación por la Administración del Estado de las actuaciones protegibles en materia de vivienda cuya solicitud de calificación provisional o visado de contrato de compraventa, en el caso de vivienda usada, se formule a partir de 1 de enero de 1989.

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación:

La promoción, gestión, cesión y rehabilitación por el Estado de viviendas de protección oficial de interés general, que se regirán por sus normas específicas.

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

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

- La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial.
- La rehabilitación de viviendas existentes y del equipamiento comunitario primario.
- La adquisición y urbanización de suelo destinado a viviendas de protección oficial.
- La adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial.
- La adquisición de viviendas en segundas o posteriores transmisiones, con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.

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

General.

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

Art. 4.º *Financiación cualificada*.—1. Sin perjuicio de los beneficios tributarios reconocidos por la normativa vigente a las actuaciones sobre patrimonio inmobiliario y residencial, la financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de vivienda podrá adoptar las siguientes formas:

- Préstamos cualificados.
- Ayudas económicas directas:

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

Subsidiación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de los préstamos cualificados.

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

2. La financiación cualificada de la promoción, construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas en edificios colectivos, se destinará con preferencia a aquellas actuaciones en las que se supriman las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de las personas con minusvalía a dichas viviendas, cumpliendo lo establecido en la normativa aplicable en la materia, y asimismo a la rehabilitación de viviendas o inmuebles que hayan sido declarados monumentos o se encuentren comprendidos en un conjunto histórico.

3. Podrá obtenerse financiación cualificada, para la promoción y rehabilitación de trasteros y dependencias comunes a las viviendas, y de talleres para artesanos, y de 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.

4. No se extenderá la financiación cualificada a la promoción de los locales comerciales salvo cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución. Tampoco se extenderá a los garajes no exigidos por las Ordenanzas o que siéndolo no estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas del edificio en que están situados.

5. No se extenderá la financiación cualificada a aquellas actuaciones de nueva construcción o adquisición de vivienda usada, que se refieran a viviendas con superficie útil superior a 90 metros cuadrados.

6. No se extenderá la financiación cualificada a la promoción y adquisición en primera transmisión de viviendas de protección oficial, cuando los adquirentes, promotores para uso propio o arrendatarios de las mismas, tengan ingresos familiares ponderados que excedan de cinco veces el salario mínimo interprofesional.

7. A los efectos de lo establecido en el número anterior:

a) El órgano competente para otorgar la calificación provisional en promociones para uso propio y para visar los contratos de cesión, consignará expresamente en los correspondientes documentos, en su caso, que sus titulares no tienen derecho a la financiación cualificada prevista en el presente Real Decreto.

b) En los convenios entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, se pactará que en los contratos de préstamo cualificado entre la Entidad de crédito y los promotores, se estipulará como condición resolutoria expresa del préstamo que corresponda a una vivienda, que el titular de la misma tenga ingresos que excedan de dicho límite de cinco veces el salario mínimo interprofesional, con reintegro de las cantidades de que se hubiere dispuesto con los intereses correspondientes.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de la financiación cualificada por promotores o titulares contraviniendo lo dispuesto en el presente Real Decreto, constituirá la infracción muy grave prevista en el artículo 56 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

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

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

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado, perteneciente al sector público, aquella en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de derecho público.

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

3. Asimismo, a los efectos del presente Real Decreto, podrán tener la consideración de promotores públicos, en relación con promociones determinadas de cada programa anual de actuaciones protegibles en régimen especial, las Sociedades cooperativas que la Comunidad Autónoma califique con tal carácter para dichas promociones, siempre que uno de los entes a que se refiere el número anterior de este artículo sea socio o asociado de la Cooperativa o ésta le haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial. La aplicación del régimen especial de protección oficial quedará condicionada a que tal apoderamiento no se revoque hasta la total cesión de las viviendas, procediendo, en su caso, al reintegro de los beneficios especiales obtenidos.

La Cooperativa promotora someterá su actuación a las condiciones y limitaciones del régimen especial.

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

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

Nivel de ingresos brutos, en número de veces el salario mínimo interprofesional del periodo impositivo que, 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, sea anterior al momento de solicitar la ayuda pública directa.

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

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

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

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

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

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

siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos familiares ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional.

IF: Cuantía de los ingresos familiares brutos alegados, 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 familiares brutos.

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

SECCIÓN 2.ª REHABILITACIÓN

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

a) Obtener la adecuación estructural y funcional de un edificio. Se estimará que éste posee adecuación estructural cuando presenta condiciones suficientes respecto a seguridad constructiva, de forma que esté garantizada la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio; y adecuación funcional, cuando reúne condiciones suficientes respecto de accesos, 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.

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

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

d) Adecuación de viviendas y accesos a las mismas, de forma que permita el uso por personas con minusvalía, siempre que cumplan lo establecido en la normativa aplicable en la materia.

e) La ampliación del 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.

f) Las 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 de edificios de viviendas, siempre que sea destinado para uso de los residentes en dichos edificios.

Las que fueran requeridas por los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, de acuerdo, en su caso, con las órdenes particulares de ejecución de obras que pudieran dictarse en aplicación

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

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

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

g) Las adecuaciones del equipamiento comunitario primario, entendiéndose como tal los espacios libres y viales, infraestructuras (gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado) y dotaciones (Centros de Educación General Básica y Preescolar y Sanitarios), 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 den las garantías suficientes para el posterior mantenimiento y destino del equipamiento rehabilitado, que, en todo caso, habrá de posibilitar su pleno uso por las personas con movilidad reducida, excluyendo todo tipo de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

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

Art. 8.º *Adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación.*—Los promotores podrán obtener financiación cualificada para la adquisición e inmediata rehabilitación de edificios con o sin viviendas, siempre y cuando los mismos sean susceptibles de ser transformados en viviendas y la superficie útil total de éstas, una vez efectuada la rehabilitación, en ambos casos, alcance al menos la que se establece en el artículo 10 e), de este Real Decreto, sin que, por otra parte, la superficie útil de cada una de las viviendas resultantes exceda de 90 metros cuadrados.

Los promotores públicos y los adquirentes para uso propio también podrán obtener financiación cualificada para adquirir y rehabilitar inmediatamente viviendas aisladas, siempre que la superficie útil de las mismas no exceda de 90 metros cuadrados.

Art. 9.º *Calificación como vivienda de protección oficial.*—Las viviendas adquiridas y rehabilitadas de conformidad con el artículo anterior, se calificarán como de protección oficial, según el régimen que corresponda a cada tipo de actuación.

Art. 10. *Condiciones para la financiación cualificada de las actuaciones de rehabilitación.*—Las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, además de cumplir los criterios de coherencia establecidos en la disposición adicional quinta de este Real Decreto, 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 minusvalías, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

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

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

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

e) Que el edificio, efectuadas las actuaciones sobre el mismo, disponga, cuando no se destine a equipamiento comunitario primario, de un mínimo del 70 por 100 de superficie útil total destinada a vivienda, excluida de este cómputo la planta baja.

SECCIÓN 3.ª FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PROTEGIBLES

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

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

Préstamos directos de Entidades de crédito al tipo de interés que se fije por las disposiciones correspondientes.

Préstamos directos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las condiciones específicas que estipulen convenios con Organismos públicos.

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

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

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

Rehabilitación de edificios, viviendas y equipamiento comunitario primario.

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

Adquisición de edificios por promotores para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial en régimen general.

Adquisición de vivienda para su rehabilitación y con destino a vivienda de protección oficial por el adquirente.

Adquisición de vivienda usada con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.

Adquisición y urbanización de suelo por promotores públicos destinado exclusivamente a viviendas de protección oficial.

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

Subvenciones personales que otorguen, en su caso, las Comunidades Autónomas, de acuerdo con su normativa propia y en el marco de los convenios con el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en Ceuta y Melilla, para adquirentes en primera transmisión y promotores para uso propio de viviendas de protección oficial y para adquirentes de vivienda usada destinada a su residencia habitual y permanente.

Subvenciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a promotores y adquirentes de vivienda de protección oficial en régimen especial.

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

Subsidiación de los intereses durante el período de carencia, para los promotores públicos en régimen especial.

Subsidiación de la diferencia existente entre los términos amortizativos de los préstamos a su tipo de interés, que será el establecido en el Convenio entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Entidad de crédito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13, b), y los que correspondieran al tipo de interés subsidiado, que se entenderá siempre como efectivo, establecido en este Real Decreto para el prestatario en cada caso.

2. Serán requisitos para el disfrute de ayudas económicas directas con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, sin perjuicio de lo establecido en este Real Decreto para los promotores públicos en régimen especial:

a) Obtenerlas para la adquisición o rehabilitación de una única vivienda, salvo el supuesto de su obtención por titulares de familia numerosa y los supuestos previstos en el presente Real Decreto sobre rehabilitación de viviendas destinadas o cedidas en arrendamiento. Cuando éstos adquieran o rehabiliten dos o más viviendas que reúnan las condiciones que para la ocupación simultánea exige la normativa vigente, podrán obtener las ayudas correspondientes a las viviendas en que constituyan su residencia familiar.

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

b) En el caso de la subsidiación, que la misma se aplique a préstamos concedidos en el marco de los convenios establecidos entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito y dentro de los límites cuantitativos autorizados en cada caso.

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

La adquisición o rehabilitación de viviendas para su cesión no dará derecho a las ayudas económicas directas, salvo en los supuestos de actuaciones de rehabilitación con destino a alquiler.

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

e) En el caso de viviendas de protección oficial de régimen general los precios de venta por metro cuadrado útil de la vivienda de nueva construcción, o adquirida y rehabilitada de conformidad con el artículo 8, no excederán del módulo ponderado, ni de 1,03 veces dicho módulo cuando la vivienda tenga trastero, ni de 1,12 veces cuando tenga garaje, ni de 1,15 veces cuando incluya ambos tipos de anejos.

f) En el caso de viviendas de protección oficial en régimen especial, el precio de venta por metro cuadrados útil no excederá del 85 por 100 del módulo ponderado ni del 88 por 100 de dicho módulo, si la vivienda tiene trastero; ni del 95 por 100, si tiene garaje; ni del 98 por 100, si incluye ambos tipos de anejos. Dicho precio no constituirá el límite al valor de tasación de las mismas a efectos de la concesión de préstamos hipotecarios a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario, debiendo computarse adicional-

mente, a efectos de valor de tasación, el suelo, que en actuaciones de nueva construcción deberá ser aportado por el promotor público, en propiedad, o en derecho de superficie, por al menos, cincuenta años.

g) En caso de adquisición de vivienda usada para uso propio, el precio de adquisición no excederá por metro cuadrado útil del 86 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento del visado del contrato de compraventa; ni del 89 por 100 de dicho módulo, si la vivienda tiene trastero; ni del 96 por 100, si tiene garaje; ni del 99 por 100, si incluye ambos tipos de anejos. Todo ello, sin perjuicio de las limitaciones establecidas para las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial.

3. La concesión a los adquirentes, en su caso, de la subsidiación a que se refiere el número 1 de este artículo, tendrá una vigencia de cinco años, pudiendo ser ampliada por periodos de igual duración, si el beneficiario acredita dentro del quinto año de cada periodo la persistencia de las condiciones que le hacen acreedor a dicha ayuda económica directa.

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

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

CAPITULO II

Financiación de actuaciones protegibles en vivienda de nueva construcción

SECCIÓN 1.ª RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

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

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

Dicha cuantía podrá ser del 80 por 100 de dicho módulo, cuando se trate de promotores en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias: Que se trate de promotores sin ánimo de lucro, que promuevan viviendas destinadas a arrendamiento, que la promoción incluya la eliminación de las barreras arquitectónicas de forma que las viviendas resulten accesibles a las personas con minusvalía, sin exceder en ningún caso del 80 por 100 del valor real de tasación de la vivienda, a los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo.

b) El tipo de interés será fijado por el Ministro de Economía y Hacienda previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos para los préstamos otorgados por Entidades de crédito privadas. En los préstamos concedidos por Entidades oficiales de crédito, el tipo de interés será fijado por el Gobierno a propuesta del Ministro de Economía y Hacienda.

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

d) Los términos amortizativos 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 y, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las Entidades de crédito.

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

Los promotores podrán disponer de hasta el 55 por 100 del total del préstamo concedido en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, pudiendo percibir hasta el límite máximo del préstamo concedido cuando existan contratos de compraventa, visados administrativamente.

Cuando se trate de personas que promuevan viviendas sin ánimo de lucro para asentar su residencia familiar, o en el caso de las actuaciones a que se refiere el artículo 8, el límite máximo a percibir estará en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras.

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

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

2. Los préstamos al promotor de viviendas de protección oficial en régimen general, no gozarán de subsidiación alguna, salvo en el caso de

promotores de viviendas para uso propio en el que se aplicará lo dispuesto en el artículo 16.

Art. 15. *Préstamos a adquirentes o adjudicatarios.*—1. El préstamo al adquirente o adjudicatario podrá concederse por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor, o directamente.

2. 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, interrumpirá el periodo de carencia y el pago de intereses correspondiente a este periodo.

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

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

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

b) Que el solicitante no tenga ingresos familiares ponderados que excedan de cinco veces el salario mínimo interprofesional.

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. 16. *Subsidiación de préstamos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio.*—1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará los préstamos cualificados concedidos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio en aquellos casos en los que la Comunidad Autónoma haya reconocido el derecho a la subsidiación en virtud de su propia normativa.

La subsidiación de préstamos estará limitada por:

a) El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de este Real Decreto.

b) El volumen de recursos prestables convenido por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con las Entidades de crédito.

c) La asignación territorial de ayudas económicas directas convenida por el citado Ministerio con las Comunidades Autónomas, dentro de los cupos máximos anuales establecidos.

2. La subsidiación de préstamos, a que se refiere el número anterior, se concederá por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo al número de adjudicatarios, adquirentes o promotores para uso propio, que haya sido fijado como cupo, de conformidad con el artículo 39 del presente Real Decreto, en el respectivo convenio; serán objeto también del aludido convenio las ayudas económicas individualizadas que los beneficiarios de la subsidiación recibirán de la Comunidad Autónoma.

Dichas ayudas económicas otorgadas por la Comunidad Autónoma, según lo dispuesto en el párrafo anterior, serán equivalentes a un porcentaje del precio de la vivienda que figure en el contrato de venta o adjudicación, debidamente visado, o del costo real de las viviendas en los casos de los promotores para uso propio, y podrán efectuarse a través de las siguientes formas:

a) Subvención directa de la Comunidad Autónoma.

b) Ayuda a través de puesta a disposición de suelo por la Comunidad Autónoma.

c) Otras ayudas, tales como pago de proyectos, suministros de materiales, etcétera.

La Comunidad Autónoma certificará que el importe de la ayuda otorgada por ella, integrada por la suma de todas o alguna de las modalidades mencionadas en los párrafos a), b) y c) anteriores, equivale, como mínimo, al porcentaje a que se refiere el párrafo anterior.

A estos efectos, no podrá computarse como ayuda económica directa la no repercusión del coste de gestión y tramitación ordinaria del proceso administrativo de calificación de la vivienda de Protección Oficial.

3. Cuando proceda la subsidiación en los casos regulados en este artículo, el tipo de interés subsidiado, a que se refiere el artículo 12.1, será el 7,5 por 100 anual, y los términos amortizativos que correspondieran al tipo subsidiado serán crecientes al 3 por 100 anual, lo mismo que los del préstamo cualificado.

Art. 17. *Subvenciones personales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio*

en Ceuta y Melilla.-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones personales a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas promovidas en régimen general de Protección Oficial en Ceuta y Melilla, en primera transmisión.

No tendrán derecho a la subvención personal, aun reuniendo los requisitos fijados en el presente Real Decreto, quienes sean propietarios de otra vivienda, lo hubieran sido dentro del plazo de los dos años, inmediatamente anteriores a la solicitud, o los que hayan sido beneficiarios de otra subvención anterior con el mismo objeto.

La subvención personal estará destinada a disminuir las aportaciones iniciales del adquirente o adjudicatario, y, cualquiera que sea la fecha de su solicitud, se concederá por cuantía máxima del 8 por 100 sobre el precio que figure en el contrato de venta o adjudicación debidamente visado. En el caso de los promotores para uso propio, la percepción de la subvención requerirá la previa justificación del costo real de las viviendas. La cuantía de la subvención no excederá del 8 por 100 de aquél.

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

a) Contrato de compraventa o documento de adjudicación, visado por el órgano administrativo competente, en el que se deje constancia de la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial.

b) Garantía, mediante aval suficiente o contrato de seguro, hasta la entrega de la vivienda y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación de la devolución del importe recibido, incrementado en los intereses legales desde su concesión.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL

Art. 18. *Préstamos al promotor*.-1. Los préstamos cualificados de Protección Oficial en régimen general y sus condiciones serán aplicables a este tipo singular de promociones públicas; si bien, su cuantía será, por metro cuadrado útil, del 75 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional. Sin embargo, en ningún caso, la cuantía del préstamo podrá sobrepasar el 80 por 100 del valor de tasación de la vivienda, a los efectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo.

Asimismo, el plazo de amortización será de veinte años, más un período máximo de tres años de carencia en los préstamos al promotor. Los términos amortizativos serán crecientes al 1,5 por 100 anual.

2. Los promotores podrán disponer de hasta el 100 por 100 del total del préstamo concedido, en función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de las obras, debiendo efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, y las siguientes, en plazos que no excedan de cuatro meses entre una y otra, salvo que medie justa causa, decayendo, en caso contrario, en su derecho.

3. Dentro del régimen especial, los préstamos para financiar actuaciones convenidas entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y la Comunidad Autónoma podrán ser subsidiados por el citado Ministerio, durante el período de carencia, en la diferencia entre los intereses de los préstamos al tipo de interés convenido y los que corresponderían a los siguientes tipos de interés subsidiados:

El 5 por 100 de interés anual, cuando las viviendas vayan a ser cedidas en compraventa.

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

Si la cesión es de arrendamiento, precario o comodato, la subsidiación durante el período de amortización se efectuará en la forma establecida en el párrafo final del artículo 12.1, siendo el tipo de interés subsidiado el 4 por 100.

Agotado el período de carencia sin haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o de cesión en arrendamiento, precario o comodato, cesará la subsidiación.

Art. 19. *Préstamo al adquirente*.-Los préstamos al adquirente en el régimen especial de Protección Oficial se regirán por lo establecido en el artículo 15.2. de este Real Decreto.

Art. 20. *Subvenciones personales*.-1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subvencionará a los adquirentes de las viviendas promovidas en régimen especial de Protección Oficial por cuantía del 9 por 100 del precio de venta que figure en el contrato de compraventa, debidamente visado, o menor, a efectos de que la suma de la subvención y el préstamo cualificado en el que se subrogará el adquirente no exceda del precio de venta.

Si las viviendas se destinaran a arrendamiento, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subvencionar al promotor público en la cuantía del 9 por 100 del precio de venta que habría correspondido a dichas viviendas.

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

Art. 21. *Subsidiación de préstamos a adquirentes*.-La subsidiación de préstamos cualificados al adquirente en el régimen especial de protección se regirá por lo establecido en los artículos 12.3 y 16 de este Real Decreto, a excepción de lo referente al tipo de interés subsidiado, que será del 5 por 100 anual, y al crecimiento anual de los términos amortizativos que corresponderían al tipo subsidiado, los cuales crecerán al 1,5 por 100 anual, lo mismo que los del préstamo cualificado.

CAPITULO III

Financiación de adquisición protegida de vivienda usada

Art. 22. *Vivienda usada*.-A los efectos del presente Real Decreto se entenderá como vivienda usada aquella que, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, haya sido utilizada ininterrumpidamente por plazo de tres años, después de la terminación de la construcción o su rehabilitación estructural o funcional por su propietario o titulares de derechos reales de uso o disfrute, y, en todo caso, la adquirida transcurridos diez años desde las citadas construcción o rehabilitación.

Art. 23. *Características de los préstamos cualificados*.-1. Los préstamos para la adquisición de viviendas usadas, destinadas a uso propio y residencia habitual y permanente del adquirente, tendrán las características de los apartados b), d) y e), del artículo 13, y, además, las siguientes:

a) La cuantía del préstamo cualificado podrá alcanzar el 80 por 100 del valor de tasación de la vivienda, sin exceder del 70 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha del contrato de compraventa.

b) El plazo de amortización será de quince años, sin período de carencia.

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, debidamente visado, por el órgano competente.

b) Que cuando el vendedor hubiere 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 los ingresos familiares ponderados del adquirente no excedan de cinco veces el salario mínimo interprofesional vigente en el momento de la solicitud del préstamo.

Art. 24. *Subsidiación de los préstamos para la adquisición de vivienda usada*.-1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará los préstamos cuando concurren los requisitos establecidos en los artículos 12 y 23, y la subsidiación haya sido reconocida, de conformidad con el artículo 16 de este Real Decreto.

2. La subsidiación se adecuará a lo establecido para viviendas de nueva construcción en régimen general de protección.

Art. 25. *Subvenciones personales a adquirentes de vivienda usada en Ceuta y Melilla*.-El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subvencionar a los adquirentes en la forma y condiciones establecidas en el artículo 17 de este Real Decreto para adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen general de protección.

CAPITULO IV

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

Art. 26. *Presupuestos protegibles en actuaciones de rehabilitación*.-1. A efectos de determinación de la cuantía de los préstamos y subvenciones, se considerará presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las mismas, determinado por el total precio del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de profesionales y los demás derechos y tasas satisfechas por razón de las actuaciones, debidamente acreditados, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio o vivienda, que se determinará, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 12.2. g).

El presupuesto protegible no podrá exceder, por metro cuadrado útil, del 80 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la calificación provisional, ni de una vez el citado módulo ponderado en los supuestos regulados en el artículo 8 de este Real Decreto.

2. A los mismos efectos, la superficie máxima computable por vivienda será la de 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que, en su caso, la superficie real exceda de esta cifra. Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegible se calculará sobre la superficie útil total computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, cuando éstos participen en los costes de su ejecución, limitada dicha superficie a 90 metros cuadrados útiles como máximo por cada vivienda o local comercial.

Quando las obras de rehabilitación de la vivienda se extiendan a los talleres de artesanos y anejos de viviendas de labradores, ganaderos y pescadores vinculados a la vivienda rehabilitada, la superficie total de éstos podrá computarse para la determinación del presupuesto protegible, hasta 90 metros cuadrados útiles, como máximo.

3. En actuaciones sobre equipamiento comunitario primario, el presupuesto protegible por metro cuadrado útil no podrá exceder, en ningún caso, del 50 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en la fecha de calificación provisional.

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

Art. 27. *Características de los préstamos cualificados.*—Los préstamos para las actuaciones de rehabilitación tendrán las características de los apartados b), d) y e) del artículo 13 de este Real Decreto, y además, las siguientes:

a) Cuantías:

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

Quando la actuación incluya la adquisición del edificio o vivienda, el préstamo podrá alcanzar el 75 por 100 del módulo ponderado.

Quando las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas incluyan obras complementarias, distintas de las de rehabilitación de los anejos a que se refiere el párrafo 2.º del número 2 del artículo anterior, la cuantía del préstamo de aquellas podrá incrementarse hasta un 15 por 100. Quando los inmuebles estén situados en áreas de rehabilitación integrada o en conjunto histórico, 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.

En actuaciones sobre equipamiento comunitario primario, la cuantía de los préstamos podrá alcanzar el 50 por 100 del presupuesto protegible de las actuaciones; si formasen parte de un programa de rehabilitación de viviendas o se incluyesen en áreas de rehabilitación integrada, las cuantías podrían alcanzar el 70 o el 80 por 100, respectivamente.

b) Plazos de amortización:

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

En los restantes supuestos de dicho artículo, 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.

Quando la actuación de rehabilitación implique la adquisición de edificio o vivienda, el plazo de amortización será de quince años, más un período máximo de tres años de carencia.

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

Los períodos de carencia a que se refieren los párrafos anteriores finalizarán, en su caso, cuando se otorgue la escritura pública de compraventa o adjudicación, o en el momento del total desembolso del préstamo en el supuesto de promotores usuarios.

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

Art. 28. *Préstamos al promotor.*—Los promotores podrán obtener préstamos cualificados de las Entidades de crédito cuando las actuaciones de rehabilitación reguladas en el presente Real Decreto hayan obtenido la calificación provisional.

Los promotores podrán disponer de la totalidad del préstamo concedido en función del pago del precio de la adquisición del edificio o vivienda, en su caso, y del ritmo de las obras, mediante certificación de las realizadas.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo concedido y aprobado en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa, decayendo en caso contrario en su derecho a la percepción de la parte de préstamo no dispuesto, y pudiendo producirse la resolución del préstamo y la amortización anticipada de lo percibido.

Art. 29. *Subrogación en préstamos para actuaciones de rehabilitación.*—Los adquirentes de viviendas rehabilitadas se subrogarán, en su caso, en la carga hipotecaria, o en el préstamo 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.

Art. 30. *Subvenciones a promotores de actuaciones de rehabilitación en régimen general.*—El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación en la cuantía y con las condiciones siguientes:

a) Cuando el promotor sea usuario de la vivienda o edificio objeto de la rehabilitación y sus ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, el 6 por 100 del presupuesto protegible. En actuaciones comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1, del presente Real Decreto, se incrementará en tres puntos el porcentaje indicado.

En los supuestos de actuaciones de rehabilitación a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 antes citado, si los promotores usuarios, o el 80 por 100 de ellos en el caso de comunidades de propietarios, tienen ingresos familiares ponderados no superiores a cinco veces el salario mínimo interprofesional la cuantía única de la subvención será del 3 por 100 del presupuesto protegible.

b) Cuando las viviendas o inmuebles rehabilitados estén cedidos o se destinen a arrendamiento y el 70 por 100 de las viviendas se encuentren ocupadas:

Si al menos el 80 por 100 de los ocupantes tienen ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, la cuantía de la subvención será del 10 por 100 del presupuesto protegible. Cuando las actuaciones de rehabilitación se refieren a las incluidas en los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, se incrementará en tres puntos dicho porcentaje.

Si al menos el 80 por 100 de los ocupantes tienen ingresos familiares ponderados que no exceden de cinco veces el salario mínimo interprofesional y las actuaciones de rehabilitación se refieren a los apartados a) y b) del artículo 7.1, citados, el 10 por 100.

Art. 31. *Subvenciones a promotores y a usuarios de actuaciones de rehabilitación en régimen especial.*—El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones a las actuaciones de rehabilitación promovidas en régimen especial de protección con las siguientes cuantías y condiciones:

a) Al adquirente, en caso de que la vivienda a rehabilitar se destine a su cesión en venta, el 9 por 100 del presupuesto protegible. Esta subvención podrá anticiparse al promotor público, previa certificación de la iniciación de las obras, deduciéndose la cuantía de la subvención del precio de venta al adquirente.

b) Al promotor público, el 15 por 100 cuando se destinen a arrendamiento.

En las actuaciones a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 7.º, 1 de este Real Decreto, el porcentaje establecido en el apartado b) anterior se incrementará en tres puntos.

c) En las actuaciones de régimen especial a que se refiere el artículo 8.º de este Real Decreto, la subvención al adquirente se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.

Art. 32. *Subvenciones para gestión y asesoramiento de rehabilitación.*—El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá conceder subvenciones objetivas para la implantación y mantenimiento por los Entes públicos territoriales de oficinas para la gestión y asesoramiento de la rehabilitación.

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

Art. 33. *Subsidiación de préstamos.*—El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá subsidiar los préstamos cualificados para actuaciones de rehabilitación obtenidos por:

- a) Promotores públicos en régimen especial.
- b) Adquirentes de viviendas rehabilitadas en régimen especial.
- c) Adquirentes de viviendas rehabilitadas en régimen general, cuando la actuación esté comprendida en las que contempla el artículo 8.º, y se cumplan los límites y requisitos establecidos en el artículo 16 de este Real Decreto.
- d) Promotores usuarios de las viviendas o edificios rehabilitados.
- e) Promotores de actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas cedidos en arrendamiento, cuando al menos el 40 por 100 de las viviendas del inmueble estén ocupadas por inquilinos con ingresos familiares ponderados que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

A efectos de la subsidiación que tendrá lugar según lo establecido en el artículo 12.1 del presente Real Decreto, los tipos de interés subsidiados serán: En los supuestos a) y b) de este artículo los establecidos en el régimen de protección especial para nueva construcción, y en los supuestos c), d) y e), los establecidos para adquirentes de viviendas de protección oficial en régimen general.

En el supuesto a) de este artículo, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará el préstamo obtenido por el promotor público

también durante el periodo de carencia, de forma que el tipo subsidiado resultante sea igual al que correspondería, según los casos, al supuesto contemplado en el artículo 18.3 de este Real Decreto.

CAPITULO V

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

Art. 34. *Financiación para la adquisición y urbanización del suelo.*-1. Los promotores públicos podrán obtener de las Entidades de crédito préstamos cualificados subsidiados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para la adquisición y urbanización de terrenos con destino exclusivo a la promoción de viviendas de protección oficial acogidas a las disposiciones de este Real Decreto, y de conformidad con las condiciones establecidas en los siguientes artículos.

Art. 35. *Características de los préstamos cualificados.*-Los préstamos a que se refiere el artículo anterior tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima del préstamo cualificado para adquisición de suelo urbanizado no podrá exceder del coste de dicho suelo ni, por metro cuadrado edificable, del 15 por 100 del módulo ponderado vigente aplicable en el momento de la conformidad por parte del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a la concesión del préstamo. Las mismas limitaciones se aplicarán a la cuantía máxima del préstamo cualificado destinado a la compra e inmediata urbanización del suelo.

En el caso de préstamo cualificado para urbanización de terrenos, aquél no excederá del 5 por 100 del módulo ponderado ni del coste real de la obra.

b) El plazo de amortización no podrá ser superior a diez años.
c) El tipo de interés será el previsto en el apartado b) del artículo 13 de este Real Decreto.

Art. 36. *Subsidación de préstamos cualificados.*-1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo subsidiará los préstamos a que se refieren los artículos anteriores, ateniéndose a lo dispuesto en el artículo 40 de este Real Decreto, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Que, al menos, el 50 por 100 de la superficie útil edificable se destine a actuaciones protegibles en régimen especial;

Que, en caso de urbanización de suelo, se certifique previamente por el promotor la propiedad u opción de compra de aquél, o el derecho de superficie por al menos cincuenta años;

Que el promotor se comprometa a que la construcción de las viviendas se inicie dentro de un plazo máximo de dos años a partir de la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a la concesión del préstamo cualificado, y a terminarla en un período máximo de tres años, contados a partir de la expiración del plazo anterior;

Que no se efectúe subrogación alguna de estos préstamos;

Que la subsidiación se aplique a préstamos concedidos en el marco de los convenios o concertos establecidos entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito y dentro de los límites cuantitativos autorizados.

2. El tipo subsidiado será del 5 por 100.

3. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones a que se refiere el número 1 de este artículo, salvo causa justificada, determinará tanto la interrupción de la subsidiación como el reembolso de las cantidades hechas efectivas hasta ese momento por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, bajo aquel concepto, incrementadas en los intereses legales desde su pago.

CAPITULO VI

Relaciones interadministrativas y con Entidades de crédito

Art. 37. *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 Urbanismo, fijará anualmente las cuantías máximas de las siguientes magnitudes:

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

Volumen máximo de recursos a convenir con Entidades de crédito públicas y privadas en orden a la financiación cualificada de dichas actuaciones protegibles.

2. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá fijar anualmente la distribución de ambos tipos de recursos entre las diferentes modalidades de actuaciones protegibles, estableciendo, en su caso, los cupos máximos por cada una de ellas que puedan ser objeto de ayudas económicas directas estatales.

Art. 38. *Convenios con Entidades de crédito.*-1. El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, a través de la Dirección General para la

Vivienda y Arquitectura, podrá establecer convenios con las Entidades de crédito públicas y privadas, con objeto de garantizar el volumen de financiación cualificada requerida para la realización 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. 39. *Convenios con Comunidades Autónomas.*-La distribución territorial de los cupos máximos a que se refiere el número dos del artículo 37, se efectuará mediante la suscripción, en su caso, de convenios bilaterales entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Comunidades Autónomas, en los cuales se acordarán tanto los recursos financieros a aportar por cada una de las partes en relación con los diferentes tipos de actuaciones protegibles, como los sistemas de coordinación, seguimiento y revisión, al menos anual, del convenio suscrito.

Art. 40. *Programas de actuaciones protegibles en régimen especial.*-La inclusión de actuaciones protegibles en régimen especial en los convenios a que se refiere el artículo anterior requerirá que la Comunidad Autónoma haya presentado al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previamente a la firma de aquél, el programa correspondiente, que se referirá necesariamente, al menos, a los siguientes extremos:

Identificación del promotor público.

Naturaleza y descripción de la actuación proyectada.

Coste y anualidades previstas.

El programa de actuaciones en régimen especial deberá ser presentado antes del 30 de junio del año inmediato anterior a aquel en que se pretenda acometer las actuaciones, a efectos del análisis del mismo y de la posibilidad de su financiación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, atendidos los programas presentados por otras Comunidades Autónomas y la cuantía del cupo máximo de ayudas directas correspondientes a este régimen de protección.

Art. 41. *Comisión de seguimiento.*-El seguimiento de las actuaciones en materia de vivienda se llevará a cabo mediante la Comisión creada por Acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de fecha 21 de julio de 1988.

DISPOSICIONES ADICIONALES

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

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

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

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

Segunda.-1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12.2, e) y g), de este Real Decreto, cuando se hubiera obtenido préstamo cualificado, el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda en régimen general de protección oficial, para cada área geográfica homogénea, en primera transmisión, no excederá de 1,2 veces el módulo ponderado aplicable vigente en la fecha de calificación provisional, ni, en el caso de vivienda usada, de una vez el módulo ponderado, para la transmisión que se financie con el préstamo cualificado.

Cuando la vivienda tenga garaje y, en su caso, trastero, vinculados, cedidos juntamente con aquella, y el préstamo cualificado se hubiera extendido a los mismos, el precio de venta máximo de la vivienda podrá incrementarse de la forma siguiente:

Cuando la superficie útil de la vivienda sea igual o superior a 70 metros cuadrados, en un 3 por 100 si tiene trastero; en un 12 por 100 si tiene garaje; en un 15 por 100 si incluye ambos tipos de anejos.

Cuando la superficie útil de la vivienda sea inferior a 70 metros cuadrados, en un 3 por 100 si tiene trastero; en un 17 por 100 si tiene garaje; en un 20 por 100 si incluye ambos tipos de anejos.

2. Cuando las viviendas de protección oficial a que se refiere el número anterior no hubieran obtenido préstamo cualificado, el precio máximo de venta podrá incrementarse hasta un 10 por 100.

En cuanto a los garajes, trasteros u otros anejos vinculados, se estará a las limitaciones establecidas en la legislación de viviendas de protección oficial.

3. La renta máxima inicial de las viviendas a que se refiere el artículo 12 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, se fija en el 7,5 por 100 del precio de venta que corresponda a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

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

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

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

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

Cuarta.—Los coeficientes ponderadores N y A a que se refiere el artículo 6.3 del presente Real Decreto, aplicables a la determinación de los ingresos familiares ponderados, serán los siguientes:

Coficiente ponderador N:

- Familias de 1 ó 2 miembros: 1,10 (*).
- Familias de 3 ó 4 miembros: 1,00.
- Familias de 5 ó 6 miembros: 0,90.
- Familias de más de 6 miembros: 0,80.

Quando uno o más miembros de la familia sean personas con minusvalía, en las condiciones establecidas en el artículo 29.4 de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en relación con el Real Decreto 566/1987, de 10 de abril, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

Coficiente ponderador A:

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

Quinta.—Criterios de coherencia en actuaciones protegibles de rehabilitación.

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

- a) En edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente 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, esta 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 o generales de los edificios sólo se efectuará cuando se acredite previamente el mal estado de los mismos o cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación o por mandato de la autoridad competente en cada caso.

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

Séptima.—1. Anualmente, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, por Orden y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, determinará el módulo aplicable y su ponderación.

Para la actualización del módulo aplicable se tendrá en cuenta la evolución de los principales indicadores económicos durante el año anterior, y especialmente los que se refieren a la evolución de los costes del subsector vivienda.

La ponderación del módulo aplicable se fundamentará en la estimación de la evolución previsible de los indicadores económicos de carácter general y especialmente de los que se refieren a la evolución de los precios prevista por el Gobierno.

2. Se mantienen las áreas geográficas homogéneas establecidas por Orden de 13 de diciembre de 1984.

Estas áreas geográficas homogéneas podrán ser modificadas mediante orden conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Economía y Hacienda.

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 mano de obra y de materiales y precio del suelo edificable dentro de los límites de repercusión del mismo en el precio de las viviendas de protección oficial establecidos por la normativa estatal o, en su caso, la de la Comunidad Autónoma. Podrán ser considerados, asimismo, 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—1. Las disposiciones del presente Real Decreto serán aplicables a la financiación por la Administración del Estado de las actuaciones protegibles cuya solicitud de calificación provisional de viviendas de protección oficial o de rehabilitación, y de visado de los contratos de adquisición de vivienda usada, sea formulada con posterioridad a 31 de diciembre de 1988.

2. Después de 31 de diciembre de 1988 no podrán formularse eficazmente solicitudes de financiación acogidas a la normativa anterior.

Segunda.—1. Los préstamos cualificados para la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial o para la rehabilitación en cualquier régimen, cuando, habiéndose otorgado las correspondientes calificaciones de conformidad con los Reales Decretos 2329/1983, de 28 de julio, 3280/1983, de 14 de diciembre, y 1494/1987, de 4 de diciembre, hubieren sido formalizados antes de 1 de enero de 1989 con cargo a los convenios anuales de financiación entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y las Entidades de crédito, continuarán rigiéndose por dicha normativa, que regirá, asimismo, para la subsidiación de intereses de los mismos, en su caso.

2. Cuando dichos préstamos hubieren sido concedidos con la conformidad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y no hayan sido formalizados, se regirán por la normativa aplicable anterior al presente Real Decreto.

3. Los préstamos a que se refiere el número anterior que no hubieren sido solicitados o que no hubieren obtenido ratificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo antes del 1 de enero de 1989, se regirán por el presente Real Decreto.

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

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

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

3. Las subvenciones personales a que se refieren los números anteriores solicitadas durante 1988 y hasta la fecha de publicación de la presente norma, se regirán por el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre; las solicitadas con posterioridad a aquella fecha se regirán por el presente Real Decreto. En ambos supuestos, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo satisfará las correspondientes a viviendas promovidas al amparo del Plan 1984-1987.

Cuarta.—Las subvenciones personales a la rehabilitación con expedientes que hubieren obtenido la correspondiente calificación o certificado de rehabilitación, con arreglo al Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, se regirán por las siguientes normas:

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

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

3. Las solicitadas desde el 1 de enero de 1988 se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre.

No obstante, cuando las solicitudes se refieran a expedientes de rehabilitación en los que se hubieren otorgado las correspondientes calificaciones o certificados al amparo del citado Real Decreto 2329/1983, en el supuesto de que no se soliciten préstamos para las actuaciones de rehabilitación, la subvención se regirá por dicha norma-

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

tiva, satisfaciéndose, en su caso, por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, en las cuantías establecidas para 1987.

4. Las subvenciones personales a la rehabilitación solicitadas antes de 1 de enero de 1989 al amparo del Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, se satisfarán por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en las cuantías vigentes para 1988.

Quinta.—Las condiciones de financiación de las actuaciones protegibles en régimen especial de promoción, así como los precios máximos de concesión de las mismas establecidos en el presente Real Decreto, podrán ser aplicados a actuaciones protegibles en dicho régimen cuando la solicitud de financiación cualificada se haya formulado en 1988.

A tales efectos, cuando exista compromiso de adjudicación, contrato de compraventa, promesa de venta u opción de compra, o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio, se requerirá el consentimiento del adquirente o adjudicatario, además del de la Entidad de crédito en todo caso.

Sexta.—La distribución de los municipios entre las distintas áreas geográficas homogéneas a que se refiere el presente Real Decreto estará en vigor en tanto no se realicen modificaciones en dicha distribución por las Comunidades Autónomas competentes.

Séptima.—El plazo de presentación de los programas de actuaciones en régimen especial a que se refiere el artículo 40 de este Real Decreto se entenderá referido a 30 de junio del presente año para los programas correspondientes a 1989.

DISPOSICION DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto queda derogado el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, y cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en aquél, sin perjuicio de que pueda seguir aplicándose a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIONES FINALES

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

Igualmente, por Orden conjunta de los citados Ministros, se regulará la determinación del salario mínimo interprofesional para españoles con la condición jurídica de emigrantes en el extranjero, así como la de los ingresos familiares brutos de quienes los obtengan por actividades empresariales, profesionales y artísticas.

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

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

Cuarta.—Por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrán modificarse los porcentajes del módulo ponderado y las cuantías y condiciones de amortización de los préstamos cualificados para las actuaciones protegibles a que se refiere este Real Decreto.

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

Sexta.—El presente Real Decreto surtirá efectos desde el día 1 de enero de 1989.

Dado en Madrid a 3 de marzo de 1989.

JUAN CARLOS R.

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

5276 ORDEN de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de aceites usados.

La Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, incluye en su ámbito de aplicación a «los aceites usados, minerales o sintéticos, incluidas las mezclas agua-aceite y las emulsiones». Esta regulación básica se ha completado con el Reglamento para su ejecución, aprobado por Real Decreto 833/1988, de 20 de julio.

La existencia de dos Directivas comunitarias, la 75/439/CEE, de 16 de junio de 1975, modificada por la Directiva 87/101/CEE, de 22 de

diciembre de 1986, y las especialidades que caracterizan tanto la producción como la gestión de este tipo de residuo exigen la elaboración de una norma que regule las citadas actividades, dentro del marco legal y reglamentario establecido.

La presente Orden se dicta en uso de las atribuciones que confiere la disposición final del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

En su virtud, dispongo:

Primero.—1. La presente Orden tiene por objeto la regulación de las situaciones específicas exigidas por las actividades de producción y gestión de los aceites usados.

2. Tendrán la consideración de residuo tóxico y peligroso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.º de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, los aceites usados cuyo poseedor destine al abandono, siéndoles de aplicación lo dispuesto en la citada Ley y en el Reglamento para su ejecución.

Segundo.—A efectos de la presente Orden, se entiende por:

Acéite usado: Todos los aceites industriales con base mineral o sintética lubricantes que se hayan vuelto inadecuados para el uso que se les hubiere asignado inicialmente y, en particular, los aceites usados de los motores de combustión y de los sistemas de transmisión, así como los aceites minerales lubricantes, aceites para turbinas y sistemas hidráulicos.

Gestión: Conjunto de actividades encaminadas a dar a los aceites usados el destino final que garantice la protección de la salud humana, la conservación del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales. Comprende las operaciones de recogida, almacenamiento, tratamiento, recuperación, regeneración y combustión.

Recogida: Conjunto de operaciones que permitan traspasar los aceites usados de los productores a los gestores o de éstos entre sí.

Almacenamiento: Depósito temporal de aceites usados que no suponga ninguna forma de eliminación o aprovechamiento de los mismos.

Pretratamiento: Operación que mediante la modificación de las características físicas o químicas del aceite usado persigue una mayor facilidad para su tratamiento, recuperación, regeneración o combustión.

Tratamiento: Operaciones cuya finalidad sea reducir o anular la toxicidad y demás características peligrosas para la salud humana, recursos naturales y medio ambiente, permitiendo que se vuelvan a utilizar los aceites usados.

Recuperación: Proceso industrial cuyo objeto es el aprovechamiento de los recursos contenidos en los aceites usados, ya sea en forma de materias primas o de energía.

Regeneración: Tratamiento a que es sometido el aceite usado a efectos de devolverle las cualidades originales que permitan su reutilización.

Combustión: La utilización de los aceites usados como combustible, con una recuperación adecuada del calor producido.

Productor: Persona física o jurídica que como titular de industria o actividad genera o importa aceite usado.

También se considera productor a la persona física que por sí o por mandato de otra persona física o jurídica genera aceite usado.

Gestor: Persona física o jurídica autorizada para realizar cualquiera de las actividades de gestión de los aceites usados, sea o no productor de los mismos. Particularmente se considera actividad de gestión, en relación con los aceites usados, la que realizan los talleres, estaciones de engrase y garajes.

Tercero.—1. Toda persona física o jurídica que posea aceite usado está obligada a destinar el mismo a una gestión correcta, evitando trasladar la contaminación a los diferentes medios receptores.

2. Queda prohibido:

a) Todo vertido de aceite usado en aguas superficiales, interiores, en aguas subterráneas, en cualquier zona del mar territorial y en los sistemas de alcantarillado o evacuación de aguas residuales.

b) Todo depósito o vertido de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo, así como todo vertido incontrolado de residuos derivados del tratamiento del aceite usado.

c) Todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.

Cuarto.—1. La persona física o jurídica que como titular de industria o actividad genere aceites usados deberá cumplir las prohibiciones recogidas en el apartado tercero, de esta Orden, por sí o mediante la entrega del citado aceite a un gestor autorizado.

2. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el punto anterior, el productor deberá:

a) Almacenar los aceites usados que provengan de sus instalaciones en condiciones satisfactorias, evitando las mezclas con el agua o con otros residuos no oleaginosos.

b) Disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y gestión, y que sean accesibles a los vehículos encargados de efectuar la citada recogida.